



# **UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

## **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS CARRERA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



### **PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:**

---

**“INSEGURIDAD JURIDICA POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN  
OBLIGATORIA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES  
INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO  
2014”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTORA:** Thayssa Nordith, Caycho Soto

**ASESOR:** Dr. Pedro A. Martínez Franco.

HUÁNUCO – PERÚ

2017



## **DEDICATORIA**

El presente trabajo de investigación lo dedicó, a mis padres y hermanos por ser parte importante en mi vida, por su apoyo incondicional, son el motivo para

superarme cada día y lograr mis objetivos.



## **AGRADECIMIENTOS**

Al Dr. Pedro A. Martínez Franco, docente de la facultad de Derecho de la UDH y mi asesor de tesis, por sus instrucciones y colaboración permanente para la

realización del presente trabajo de investigación.

Portada	
Dedicatoria	
Agradecimientos	
Índice	
Resumen	
Introducción	

## CAPITULO I PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Descripción del problema	09
1.2.	Formulación del problema	11
1.3.	Objetivo general	11
1.4.	Objetivo específico	11
1.5.	Justificación de la investigación	11
1.6.	Limitación de la investigación	14
1.7.	Viabilidad de la investigación	14

## CAPITULO II MARCO TEORICO

2.1	Antecedentes de la investigación	15
2.2	Bases teóricas	23
2.3	Definiciones conceptuales	70
2.4	Base Legal	71
2.5	Hipótesis	72
2.6	Variables	73
2.7	Operacionalización de variables	73

## CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1	Tipo de investigación	74
3.1.1.	Enfoque	74
3.1.2.	Alcance o nivel	74
3.1.3.	Diseño	74
3.2	Población y muestra	75
3.3	Técnicas e instrumentos de investigación	75
3.3.1.	Para la recolección de datos	75
3.3.2.	Para la presentación de datos	76
3.3.3.	Para el análisis e interpretación de datos	76

## **CAPITULO IV RESULTADOS**

4.1	Procesamiento de datos	78
-----	------------------------	----

## **CAPITULO V DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

5.1	Contrastación de los resultados del trabajo de investigación	89
-----	--	----

## **CAPITULO VI CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

6.1	Conclusiones	93
6.2	Recomendaciones	94

## **CAPITULO VII REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Referencias bibliográficas	95
----------------------------	----

### **Anexos**

- Resolución de Aprobación del proyecto de Investigación (Anexo 01)
- Oficio N° 31-2017-PAMF (Anexo 02)
- Matriz de consistencia (Anexo 03)
- Fichas de entrevistas (Anexo 04)

## RESUMEN

En distintas partes del Perú, así como en Huánuco muchos ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto suele suceder por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los pagos y trámites correspondientes como son los notariales y la posterior inscripción en los registros correspondientes, y los gastos que deriven de estos.

Razón por la cual se origina el presente trabajo, que tiene como objetivo determinar de qué manera influye la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco, asimismo las consecuencias que trae esta inseguridad jurídica a las partes involucradas en la compra - venta de predios como resultado de la falta de inscripción en la SUNARP y cómo superarlas, también se propone como una solución a este problema a través de la reforma del artículo 949º del Código Civil haciendo obligatoria la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP.

Es necesario mencionar que la inscripción de bienes inmuebles de forma obligatoria trae consigo una serie de beneficios, principalmente nos otorga seguridad jurídica, tener tu propiedad inscrita te protege de terceros que con alguna argucia ilegal pretendan apropiarse de tu propiedad, oportunidad al crédito ya que un título aumenta el valor de tu vivienda y puede ser utilizado como garantía para un crédito en un banco o financiera, incentivo a la Inversión porque al ser propietario, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda, de los servicios públicos y de su vecindario, la eliminación de conflictos, resuelve problemas de límites entre vecinos y conflictos con otros asentamientos. (Municipalidad de Lima).

Teniendo en consideración lo antes mencionado. actualmente es preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble que hemos adquirido

a través de una compra-venta; la inscripción de predios se hace ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que tiene oficinas en todo el territorio nacional, y también una Oficina Registral en Huánuco.

## **ABSTRACT**

In different parts of Peru, as well as in Huánuco, many citizens do not register the real estate they acquire, this is often the case for reasons such as: lack of knowledge or lack of economic resources that does not allow them to make payments and corresponding procedures such as notaries and the subsequent registration in the corresponding registries, and the expenses that derive from these.

Reason for which the present work originates, whose objective is to determine how the lack of registration of the transfer of immovable property in legal security in the Registry Office of Huánuco influences, as well as the consequences that this legal insecurity brings to the Parties involved in the purchase and sale of properties as a result of the lack of registration in SUNARP and how to overcome them, is also proposed as a solution to this problem through the reform of article 949 of the Civil Code making the registration of real estate mandatory In the SUNARP.

It is necessary to mention that the registration of real estate obligatorily brings with it a series of benefits, mainly it gives us legal certainty, to have your inscribed property protects you from third parties that with some illegal trick pretend to appropriate your property, opportunity to credit since a Title increases the value of your home and can be used as a guarantee for a loan in a bank or financial, incentive to invest because the owner is concerned about improving the conditions of his home, public services and his Neighborhood, eliminating conflicts, solving boundary problems between neighbors and conflicts with other settlements. (Municipality of Lima).

Bearing in mind the above. Nowadays it is preferable to do the corresponding procedures because there is a risk of losing the property right over the real estate that we have acquired through a buy-sell; The registration of properties is done before the National Superintendence of

Public Registries (SUNARP) which has offices throughout the national territory, as well as a Registry Office in Huánuco.

## **INTRODUCCIÓN**

La presente investigación titulada: “Inseguridad Jurídica por la Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2015”, tiene como objetivo fundamental describir la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2015.

La presente investigación se desarrolla de la siguiente manera

Capítulo I: Problemática de la Investigación; describimos la problemática y las diferentes causas de la Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles, exponemos los problemas de la investigación, los objetivos de la investigación, la justificación, las limitaciones y la viabilidad de la investigación realizada.

Capítulo II: Marco Teórico; mostramos los antecedentes de la investigación, señalamos las bases legales y teóricas, mencionamos la definición de términos básicos aludidos en la presente investigación, precisamos la hipótesis e identificamos las variables, así como su operacionalización, las mismas que permiten formular las hipótesis.

Capítulo III: Materiales y Métodos; desarrollamos el método, el diseño, tipo y nivel de la investigación. La población y muestra estudiada, precisándose las técnicas e instrumentos de recolección de datos utilizados.

Capítulo IV: Resultados; corresponde a la Presentación, análisis e interpretación de resultados, se analiza los resultados del cuestionario aplicado, con su respectiva discusión de resultados y su método de validación.



El Capítulo IV, lo constituye los resultados que se presentan en cuadros y gráficos y finalmente en el Capítulo V, presentamos la discusión de los resultados, para finalizar con las conclusiones y sugerencias junto con las referencias bibliográficas utilizadas y finalmente los anexos con la matriz de consistencia y los instrumentos de investigación.

## **CAPÍTULO I**

### **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

Algunos de los países más avanzados del mundo poseen un sistema registral en que la inscripción de bienes inmuebles es obligatoria como son Alemania, Suiza y Australia a diferencia del Perú que es voluntaria y declarativa.

Como señala Gerónimo Gonzales (1980): “la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo”.

El acto o el derecho real se constituye fuera del registro, es decir en nuestro país podemos inscribir si lo deseamos no existe la obligación de inscribir la transferencia del bien inmueble, y por ende los ciudadanos se exponen a una serie de riesgos que muchas veces conllevan a la pérdida del bien adquirido a través de un contrato de compra – venta y permiten que terceras personas se apoderen de estos derechos; por lo que esta inscripción es necesaria, ya que si se procede con esta, el propietario del predio, goza de las garantías que otorga el derecho de propiedad inmueble inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y por los principios

registrales, por lo tanto también de Publicidad. Es decir, se obtiene protección extrajudicial y seguridad jurídica.

Cabe mencionar que existen enfrentamientos entre ciudadanos por bienes inmuebles, los cuales son incidentes muy comunes en nuestro país, y también los es en el departamento de Huánuco, que muchas veces llegan a niveles de violencia inaceptables, esto se da en la mayoría de casos cuando una persona vende una propiedad inmueble a varias otras, aprovechándose de su desconocimiento, falta de cultura, ignorancia, etc. Esto se puede evitar si los predios estuvieran debidamente titulados y registrados.

Un ejemplo claro de este problema se da cuando una persona vende un mismo bien inmueble a otras dos personas, que denominare A y B, se tiene entonces que “A” acude primero a los registros públicos a inscribir el bien inmueble adquirido y “B” acude también a registrarlo pero con fecha posterior, y en los Registros Públicos no le permiten dicha inscripción por haberse registrado la compra-venta de este bien a nombre de “A”, entonces al darse cuenta de este incidente “B” acude a la vía judicial en búsqueda de una solución, y denuncia el delito de estelionato tipificado en el inciso 4 del artículo 197 del código penal, con la finalidad que este acto sea sancionado.

Asimismo, como se señala en la Casación N° 3671-2014-LIMA: “[...] con frecuencia ocurre que, de un lado se traba embargo sobre un bien que figura inscrito a nombre de un deudor demandado, y de otro lado, un tercero, que alega ser el propietario, pero en virtud de una adquisición que no inscribió, plantea una tercería de propiedad para levantar aquel embargo”

En Huánuco muchos ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notariales y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble.

Esta inscripción se hace ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que tiene oficinas en todo el territorio nacional, y también una Oficina Registral en Huánuco, esta entidad registral tiene como finalidad la inscripción de bienes muebles e inmuebles, para así robustecer de seguridad jurídica la transferencia de los mismos, esto se logra a través de la publicidad sobre los actos que se inscriben con lo cual crece el grado de seguridad ante terceros, además a través del registro se conoce de manera exacta quien es el vendedor, si la propiedad tiene cargas o gravámenes, si la persona que figura en el registro tiene las facultades necesarias para venderlo, todo con el propósito de garantizar que la adquisición del bien sea válida.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL:**

- ¿De qué manera influye la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS:**

- ¿Qué consecuencias trae la inseguridad jurídica a las partes involucradas en la compra - venta de predios como resultado de la falta de inscripción en la SUNARP?
- ¿Cómo se puede superar la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción registral?

## **1.3. OBJETIVO GENERAL**

- Describir la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014.

## **1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Identificar las principales consecuencias que acarrea la inseguridad jurídica a las partes como producto de no inscribir en la SUNARP la compra - venta de predios.
- Proponer la reforma del artículo 949º del Código Civil haciendo obligatoria la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP con

el propósito de terminar con la inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles (predios).

### **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La realización de la presente investigación alega que la inscripción de bienes inmuebles de forma obligatoria trae consigo una serie de beneficios, principalmente nos otorga seguridad jurídica, tener tu propiedad inscrita te protege de terceros que con alguna argucia ilegal pretendan apropiarse de tu propiedad, oportunidad al crédito ya que un título aumenta el valor de tu vivienda y puede ser utilizado como garantía para un crédito en un banco o financiera, incentivo a la Inversión porque al ser propietario, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda, de los servicios públicos y de su vecindario, la eliminación de conflictos, resuelve problemas de límites entre vecinos y conflictos con otros asentamientos. (Municipalidad de Lima).

Quien otorga un crédito busca seguridades para el pago y para ello solicita garantías que acrediten la solvencia del deudor. Sin embargo, hoy en día, insistimos, una persona que cuenta con un patrimonio mobiliario y que puede ser más solvente que un propietario de cosas inmuebles, no tendrá éxito, por ejemplo, ante un Banco o una financiera, debido a que la clasificación actual de los bienes no permite dar en hipoteca sino una cosa inmueble. Esto es aún más criticable en un país como el Perú en el que el acceso a la propiedad inmobiliaria constituye una especie de privilegio. (Jara Flores)

La formalización de la propiedad a través del registro también genera una mejor calidad de vida en la sociedad gracias al catastro, que es un inventario de todos los inmuebles que tiene una ciudad, generalmente todas las municipalidades se esfuerzan en hacer su catastro para poder ampliar las bases tributarias y poder aumentar los recursos municipales. Además de tener en cuenta que, en la actualidad, “existe inclinación en la población peruana [...], de optar por el sistema constitutivo para los bienes inmuebles, en vez de optar por el sistema declarativo”. (Amado Ramírez, 2011).

El “Registro de Predios, al ser uno de los principales instrumentos de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, tiene una vital importancia para el desarrollo del mercado peruano y la capitalización de la riqueza en nuestro país”<sup>1</sup>.

Esto se refleja también en las inversiones que hace el propietario. Mientras la propiedad sea dudosa, los titulares no se animarán a efectuar inversiones sobre el bien hasta que no se defina tal situación. En cambio, si la propiedad está plenamente definida, la posibilidad de invertir en el bien es mucho mayor porque los riesgos de poner en peligro dicha inversión disminuyen sensiblemente. De allí se explica que en muchos predios donde existe conflicto respecto de los linderos, los propietarios sólo se animen a cultivarlos en la parte que no está en discusión, pues la parte litigiosa genera mucha incertidumbre y posibles pérdidas.

Un predio debidamente saneado circula con su verdadero valor de intercambio (es decir, lo que verdaderamente vale) en razón de que la propiedad saneada internaliza de mejor manera todos los beneficios que trae consigo minimizar los riesgos. El saneamiento también promueve el crédito y la generación de más riqueza. Al estar definida y debidamente inscrita la propiedad.

Como se puede advertir, la inscripción de un predio en el Registro trae consigo muchos beneficios. No obstante, ello, el interés del Estado para que la propiedad predial aparezca debidamente inscrita no data de hace mucho tiempo. Es a partir de la década pasada, con la creación de la SUNARP y de programas masivos de titulación, que se otorgó el espaldarazo para conseguir ese fin. Cabe mencionar que de todos estos procedimientos es que directa o indirectamente se fundan en la prescripción adquisitiva de dominio, que resulta ser la prueba más importante de la propiedad. En efecto, esta institución jurídica ha dejado de ser en nuestros tiempos un medio para obtener la propiedad ajena y más bien se ha constituido en el mecanismo para probar la propiedad del mismo titular.

---

<sup>1</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

Sumándole a todos los beneficios mencionados, esta opción de inscribir la transferencia de la propiedad, va disminuir de manera proporcional la carga procesal en las instituciones relacionadas a la administración de justicia, asimismo cabe mencionar que los registros públicos han perfeccionado sus servicios tales como la alerta predial<sup>2</sup> y la inmovilización temporal de la propiedad predial<sup>3</sup>, servicios que benefician a todas las personas que tienen inscrito sus bienes en el registro de predios.<sup>4</sup>

## **1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

En el desarrollo de la presente investigación se presentan básicamente tres limitaciones siendo las siguientes:

**1.6.1. LIMITACIONES DE TIEMPO:** al ser un tema de investigación amplio ha requerido dedicación absoluta, por lo que al dedicarme a otras labores solo podía dedicarle pocas horas al día, afortunadamente este problema ha sido superado de manera positiva.

**1.6.2. LIMITACIONES DE RECURSO:** se tienen restricciones con el presupuesto para la realización del presente trabajo de investigación ya que requiere de la adquisición y disposición de muchos libros, revistas, periódicos, etc. que ayuden a obtener una información amplia y adecuada del tema.

**1.6.3. LIMITACIONES DE ALCANCE:** este trabajo de investigación es sobre un tema complejo por lo que solo se abarcara la inscripción de bienes inmuebles (predios) que se adquieren a través de la transferencia que se da en los contratos de compra-venta.

---

<sup>2</sup> La Alerta Registral es un servicio gratuito por el cual la Sunarp comunica mediante un correo electrónico, sobre la presentación de un título en aquella partida registral previamente seleccionada por el usuario del servicio.

Información extraída de la página: [https://www.sunarp.gob.pe/alertaregstral/ar\\_faq.asp](https://www.sunarp.gob.pe/alertaregstral/ar_faq.asp).

<sup>3</sup> El 27 de noviembre de 2013 se publicó la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN, mediante la cual se crea un procedimiento para inmovilizar temporalmente las partidas del Registro de Predios. A pedido del titular de la partida, mediante una escritura pública unilateral, se inscribe un asiento de inmovilización impidiendo que se anoten actos voluntarios de disposición o gravamen por un plazo. Información extraída de la página: <http://laley.pe/not/750/la-inmovilizacion-de-partidas-registrales/>

<sup>4</sup> El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. Artículo 2 de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

## 1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación es viable, pues se dispone de los recursos necesarios para llevarla a cabo, asimismo no existió ningún problema en el desarrollo de la misma, más aún cuando se pudo realizar el estudio de expedientes de manera adecuada y la aplicación de instrumentos (cuestionario y entrevista), documentos con los cuales se ha obtenido información favorable para la presente investigación.

## CAPÍTULO II MARCO TEORICO

### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Considero como antecedentes a los diversos trabajos de investigación jurídica social que se han realizado a nivel regional, nacional e internacional:

#### a) A NIVEL NACIONAL.

**Tesis: “La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”.** Elaborado por: ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo, de la PUCP. Lima - 2012.

Sostiene: *Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados. 2. En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales. 3. Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en*

tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos. 4. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción. 5. Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria. 6. Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios. 7. La implementación de un catastro multipropósito sofisticado genera altos costos a los administrados desalentando la inscripción y fomentando la informalidad, ya que al priorizar y proteger perímetros y planos determinados con medidas con vocación de exactitud (que no son exactas), se está dejando de proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos. [El subrayado es nuestro].

**Comentario:** Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo está orientada al análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y principalmente en la problemática que acontece en la inscripción de actos en el Registro de Predios que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP y el autor



considera que la causa principal de las dificultades para la inscripción de los actos y contratos en el Registro de Predios es la desnaturalización de su finalidad, a diferencia de nuestra investigación se enfoca principalmente en que los ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo porque al inscribir se adquieren una serie de beneficios.

**Tesis: “El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble”.** Elaborado por: MISARI ARGANDOÑA Carlos Manuel, de la PUCP. Lima - 2013.

*Sostiene: Creemos importante resaltar la ubicación de los Contratos Preparatorios dentro de la Tesis Tradicional, pues al ser considerado el Contrato de Compromiso de Contratar como uno de ellos, implícitamente aceptamos que este es un “contrato autónomo, independiente, perfecto y acabado”, lo que nos lleva a la conclusión que teniendo dichas características resulta factible que este tipo de contratos, al igual que muchos otros tenga también, el mismo derecho a contar con el resguardo registral, siempre y cuando tengan efectos reales sobre inmuebles. (II) La finalidad de alcanzar la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar radica en un “derecho – función” de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan garantizar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos reales y que implícitamente estamos incentivando su utilización, pues los contratantes verán asegurados sus pactos ya que no solo serán opuestos entre privados, sino que la publicidad*

registrar les entregará las garantías necesarias, como la oponibilidad erga omnes. (III) Afirmamos que la redacción del artículo 2019 del Código Civil es deficiente, ya que el supuesto de su primer numeral señala una suerte de “regla general” o “llave maestra”, el cual permite que el compromiso de contratar, siempre y cuando tenga efectos sobre derechos reales, es materia de amparo registral; con lo cual, encontraría la herramienta necesaria para tener acceso a las esferas registrales, bajo la modalidad de “Función de Limitar Derechos Reales”, dejando establecido que esta limitación debe ser entendida como una “limitación convencional” por medio de la cual las partes pactan con la sola suscripción del Compromiso de Contratar la reserva de disposición del bien durante la duración del plazo establecido en el contrato. Esta inadecuada redacción del 2019 ha tenido además una lectura mecanizada y superficial desde su promulgación y ello ha generado que los Registradores piensen que el Contrato de Compromiso de Contratar, no debe tener amparo registral, por no ser un supuesto expreso del referido artículo [...]. [El subrayado es nuestro].

**Comentario:** Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo, tiene por objeto realizar una reflexión de carácter general sobre la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, analizando el caso especial de los llamados Contratos Preparatorios. Es decir, una revisión de los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales que se pronuncian sobre esta interacción entre las figuras o tipos contractuales regulados en el Código Civil y su acceso al registro, para considerar su importancia y estado actual, ocupándose del caso especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil; a diferencia de

nuestra investigación que se enfoca principalmente en los ciudadanos que no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo porque al inscribir se adquieren una serie de beneficios.

**Tesis: “La Posibilidad de Reconocer un Sistema de Causa Única de Transferencia de Propiedad Inmobiliaria en el Código Civil de 1984”.** Elaborado por: BELTRAN PACHECO, Jorge Alberto, de la PUCP. Lima - 2001.

Sostiene: [...] 2. *En el Perú es objeto de debate el contenido del artículo 949 del Código Civil en la medida que se reconoce por un sector la existencia de un sistema de causa doble de yuxtaposición del título y el modo (donde el modo es un signo abstracto de reconocibilidad social) y por otro lado se postula la regulación de un sistema de causa única de transferencia de propiedad basado en el consenso.* 3. *Ante tal situación debemos asumir una posición a la luz de la realidad nacional a efectos de constituir un sistema legítimo. Desde nuestro punto de vista dicho sistema es el Sistema de Causa Única de transferencia de propiedad inmobiliaria en tanto ello estimula el tráfico de bienes y servicios y logra una situación de bienestar donde los sujetos tienen la potestad de decidir el mecanismo más eficiente para proteger su derecho.* 4. *Nuestro Código Civil si bien no adopta una clasificación de bienes en registrables y no registrables reconoce funcionalmente numerosos artículos en los que se recoge un sistema basado en el Registro. [El subrayado es nuestro].*

**Comentario:** Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo el presente estudio desea consolidar una respuesta concreta y eficiente sobre el problema de las adquisiciones de propiedad inmobiliaria en nuestro país, y además realizaron un análisis de las bases históricas y conceptuales de la institución a efectos de construir un sistema de adquisición de propiedad del y para el Perú; a diferencia de nuestra investigación que se enfoca principalmente en los ciudadanos que no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo por que se adquieren una serie de beneficios.

**b) A NIVEL INTERNACIONAL**

**Tesis: “La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad”.** Elaborado por: ARROYAVE OCHOA María Eugenia, de la URL. Guatemala – Quetzaltenango 2014

Sostiene: [...] *He repetido en varias ocasiones a lo largo de esta tesis que, a mi juicio, todos los documentos notariales relativos a inmuebles deberían inscribirse mediante remisión de copia electrónica, evitando así la existencia de títulos que circulan sin tener la publicidad que dota el Registro de la Propiedad. Sé que esta postura es contraria al principio de libertad registral, pero en el Siglo XXI debe primar la seguridad jurídica frente a la libertad individual, máxime si se acude a un fedatario público para un otorgamiento*. [El subrayado es nuestro].

**Comentario:** Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo se enfoca en ampliar el conocimiento sobre la Fe Pública Registral, específicamente a la que se ejerce en el Registro de la Propiedad en el país de Guatemala, el objetivo del trabajo se ha dividido en seis puntos donde se hizo a grandes rasgos una introducción al Derecho Registral, El Registro, El Registro de la Propiedad, para poder así comprender lo que es la Fe Pública Registral, quien la ejerce, etc. A diferencia de nuestra investigación que se enfoca principalmente en los ciudadanos que no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo por que se adquieren una serie de beneficios.

**Tesis: “División Horizontal y Obra Nueva: Formalización Notarial e Inscripción Registral”.** Elaborado por: MARTÍNEZ ORTEGA Juan Carlos, de la UNED. España – Madrid 2014.

Sostiene: *El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos. La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles. En Guatemala la Fe Pública Registral se encuentra contemplada dentro del Derecho Civil. El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los*

*particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral. Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica. La Fe Pública se fundamenta de dos fuentes las cuales son la evidencia y la fe. La Fe Pública registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones en el Registro. [El subrayado es nuestro].*

**Comentario:** Esta investigación forma partes de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo, su tema principal versa sobre la actuación notarial y registral respecto a la escritura declaración de obra nueva escritura de obra nueva, su evolución histórica, su especial configuración y naturaleza jurisdiccional, además de cómo la declaración de obra nueva ha ganado un protagonismo propio y singular, pasando a ser un instrumento notarial importante y complejo, con múltiples requisitos que hay que acreditar ante el fedatario público; a diferencia de nuestra investigación que se enfoca principalmente en que los ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo por que se adquieren una serie de beneficios.

**Tesis:** “La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba”. Elaborado por: ROSABAL ROBAINA Yuniel, de la UH. Cuba – La Habana 2014.

Sostiene: *Para que nuestro sistema registral pueda garantizar el tráfico en materia de inmuebles no solo debe ocuparse de crear mecanismos de protección del adquirente; debe además generar confianza para todo aquel que pretenda adquirir, siendo imprescindible, regular un tipo de asiento registral que, como las anotaciones preventivas, sea capaz de publicar situaciones jurídicas de carácter transitorio no inscribibles ab initio del procedimiento registral como: los derechos del nasciturus, el derecho a la convivencia, los precontratos de compraventa, las cuales, demandan una tutela registral dentro del tráfico jurídico inmobiliario.* [El subrayado es nuestro].

**Comentario:** Esta investigación forma partes de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, sin embargo esta busca como resultado un estudio ordenado sobre las carencias del régimen jurídico de las anotaciones preventivas en Cuba y sus consecuencias en la protección de las relaciones jurídicas no inscribibles y la integración de las bases para la reforma normativa de los preceptos que regulan las anotaciones preventivas en Cuba en el orden de su definición y sus efectos; a diferencia de nuestra investigación se enfoca principalmente en que los ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notarial y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta necesario y preferible hacer los trámites correspondientes porque se corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y asimismo por que se adquieren una serie de beneficios.



## **2.2. BASES TEÓRICAS**

A continuación, se presentan las bases teóricas que sustentan la investigación sobre “Inseguridad Jurídica por la Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014”.

### **ASPECTOS TEORICOS DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE (X):**

#### **2.2.1. DERECHO DE LA PROPIEDAD, TRANSFERENCIA Y REGISTRO**

##### **2.2.1.1. EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU PROTECCIÓN A TRAVÉS DE LA HISTORIA**

Si nos remontamos a los textos bíblicos, cuando Adán y Eva fueron puestos en el Edén, Dios les dijo que debían ejercer el dominio completo sobre todo elemento existente en el Paraíso, excepto el árbol del medio, de la ciencia del bien y el mal. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Este pasaje bíblico nos lleva a pensar que Adán y Eva fueron inicialmente considerados propietarios del Edén, pero sus derechos estaban sujetos a limitaciones o restricciones al haberse impuesto una condición (resolutoria), y su incumplimiento o violación significó la expulsión del paraíso, perdiendo en consecuencia el derecho que le fue concedido.

Luego de la expulsión, con el nacimiento de Abel y Caín, desde el punto de vista bíblico nace la división del trabajo (agricultura y pastoreo), y en ese escenario cada uno de los personajes antes citados debían ejercer dominio sobre los bienes asignados por sus padres. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Desde los inicios de la humanidad, la protección del derecho de propiedad y su ejercicio han estado marcadas por la violencia. Así, inicialmente, la autocomposición o el poder de la fuerza determinaban las titularidades. Más adelante, con el desarrollo de la sociedad, van mejorando



los mecanismos de solución de los problemas dentro de las tribus, hordas o clanes, ejerciendo la autoridad el hombre más anciano y sabio. Se aprecian regímenes de propiedad (en algunos casos comunal, y en otros individual) en sociedades como la egipcia, griega, azteca o la inca, en las cuales el ejercicio del derecho de la propiedad se manifestaba con la posesión, sin desconocer los sistemas de inventario de bienes, como los catastros egipcios o los quipus (caso del imperio incaico), que según los estudiosos contendrían estadísticas económicas y demográficas. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Mención aparte merecen los sistemas germano y romano, que reconocían sistemas más avanzados de transferencia de propiedad y los mecanismos de publicidad definidos, pero con orientaciones distintas: los germanos se caracterizaron por privilegiar el aspecto objetivo, mientras que el consensualismo y subjetivismo primaba en los romanos. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Fueron los germanos, que en el *auflassum* tuvieron a la antecesora del actual sistema registral constitutivo, quienes desarrollaron una corriente objetivista y abstracta de transmisión de la propiedad, donde el contenido del registro era, y es, ajena de toda manifestación de carácter obligacional previa, importando sólo la manifestación del titular perjudicado, quien autoriza al Registro a cancelar su derecho en favor de otro. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Los países de tradición germano-romana, como España y sus colonias adoptaron al final una posición que conciliaba características comunes de ambos sistemas, de modo que el nacimiento del derecho de propiedad, si bien es cierto muchas veces es clandestino, su exteriorización y oponibilidad más efectiva se producirá a través del

Registro, que se constituirá en un instrumento de protección de tales derechos que el Estado pone en manos de la colectividad, quienes confiados en la realidad “formal” celebran transacciones; constituyéndose por tanto el registro en algo más que una mera apariencia, y por el contrario será una fuente de información oficial dotada de toda la eficacia jurídica que el derecho le atribuye y al mismo tiempo instrumento dinamizador del mercado. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Cuando la sociedad no es compleja no se requiere contar con mecanismos de protección de la propiedad sino través del ejercicio de hecho de uno de sus atributos (la posesión), pero con el desarrollo de la sociedad, el crecimiento de la población y la diversificación de las relaciones sociales, la posesión deviene en insuficiente como mecanismo de exteriorización o protección de la propiedad, careciendo por tanto un tercero de medios eficaces y eficientes para lograr el conocimiento de circunstancias que afectan a una finca, en cuanto a su determinación misma como a las titularidades, encareciendo el costo de la transacción y ahuyentando la inversión y el tráfico patrimonial, que tiene incidencia directa en el desarrollo económico del país. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Por ello, en una sociedad compleja, no todos se encuentran en posibilidad de conocer las mutaciones jurídicas sobre bienes (sean estos muebles o inmuebles), y esta imposibilidad fue el caldo de cultivo para el fomento de las transacciones clandestinas, que buscaban burlar a los acreedores con transacciones que se mantenían ocultas, llegando a la necesaria judicialización, con lo que el coste de transacción se incrementaba. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Frente a la clandestinidad imperante, el Estado tenía que asumir el papel regulador de las relaciones jurídico-patrimoniales de los particulares. Es así, que, en nuestro caso, inicialmente se implementaron los Oficios de Hipotecas, y ya en la vida republicana se instaura el Registro de la Propiedad (mediante Ley del 2 de enero del 1888), ampliándose más adelante el ámbito de aplicación a otros ámbitos (Derecho Mercantil, de Personas, etc.), que ha permitido que el Registro sea un camino necesario (y hasta obligado) en las diversas transacciones que diariamente se realizan en el mercado. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Pero estas medidas de protección no son iguales en los diferentes sistemas, sino que tiene sus propios matices, dependiendo de la realidad socioeconómica y jurídica de cada país. La diferencia más marcada es con el sistema anglosajón (caso concreto de los Estados Unidos de América), que desconoce los fuertes efectos jurídicos que proporciona el Registro, y en su lugar tiene el denominado “seguro de títulos”, que busca indemnizar a la parte perjudicada derivado de un contrato fraudulento. En cambio, los países de tradición romano-germana optaron por el Registro como el instrumento de exteriorización de situaciones jurídicas, y a su vez reconoce dos variantes: a) aquellos sistemas que reconocen que el derecho de la propiedad nace fuera del Registro, y donde el Registro es declarativo, y b) los sistemas que confieren a la inscripción registral como un requisito de validez de determinados actos jurídicos como la transferencia de la propiedad inmueble (en Alemania). (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

#### **2.2.1.2. DERECHO DE PROPIEDAD**

En la actualidad ningún Código Civil moderno, prescribe el carácter absoluto de la propiedad, pues los propietarios ejercen sus facultades sometidos a diversas disposiciones como son la armonía con el interés social y los límites expresamente establecidos por las normas constitucionales y legales. La propiedad es una garantía esencial de la dignidad humana. Para que el hombre pueda desarrollarse necesita de libertad y seguridad, y esta libertad y seguridad se logran entre otros factores, con la propiedad de los bienes que poseen las personas. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

[...] El tema de la propiedad privada, es sumamente importante en la vida de las personas, la misma que debe ser ejercida en armonía con el interés social y orientada hacia el bien común. Es decir, la propiedad debe ser considerada como un medio y no como un fin, por ser una garantía esencial de la dignidad humana, es por ello que los gobiernos tratan de formalizar las propiedades de los pequeños agricultores y de los asentamientos humanos, en el Perú siempre hemos tenido instituciones encargadas de la formalización o titulación de predios rurales y urbanos, las recientes son el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y catastro Rural (PETT) y la Comisión de la Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI), a la fecha estas instituciones han sido fusionadas en una sola COFOPRI: Urbano y Rural. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

### **2.2.1.3. BIENES INMUEBLES**

#### **A) CONCEPTO DE BIENES**

Guillermo Cabanellas, en su diccionario enciclopédico de derecho usual conceptualiza a los bienes de la siguiente manera: [...] Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. // Cuanto objeto pueda ser de alguna

utilidad. // Todos los cuerpos en la mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas. // Más en concreto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas. 1.- Enfoque general. En lo jurídico los bienes son más restringidos que en la acepción general de cuantas cosas existen y son susceptibles de hipotética apropiación. Otra restricción positiva, proviene de que no se estiman bienes las cosas que no están en el comercio, Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho o una obligación. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

## **B) CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES**

En la doctrina general, existen diversas clasificaciones respecto de los bienes, entre las muchas clasificaciones existentes, citaremos algunas, así tenemos:

- **En bienes corporales e incorporeales.** La característica fundamental que distingue a los bienes corporales con los incorporeales es su existencia material o no. Los corporales son perceptibles por los sentidos como puede ser un terreno, los metales, la ropa, etc. en cambio los incorporeales son imperceptibles y son básicamente los derechos en general y los de autor y patentes o marcas.
- **En bienes consumibles y no consumibles.** Los bienes consumibles son aquellos que en el primer uso se extinguen, así tenemos por ejemplo los alimentos y en el caso del dinero también en un bien consumible jurídicamente.
- **En bienes fungibles y no fungibles.** Un bien es fungible fundamentalmente por dos características que son esenciales: **1ro.** que un bien es equivalente a

otro de la misma especie; **2do.** que pueden ser sustituidos los unos por los otros, a condición de que sean de la misma especie y calidad, así tenemos como ejemplos los artefactos eléctricos, los alimentos, etc. La Ley Bancos N° 26702 estableció los contratos de prenda global y flotante a favor de entidades del sistema financiero y éstos recaían sobre bienes fungibles, a la fecha todas las garantías mobiliarias han sido unificadas en el Registro Mobiliario de Contratos, mediante Ley N° 28677 del 1° de marzo del 2006 “Ley de la Garantía Mobiliaria” que unificó todos los Registros de Prendas: Agraria, Industrial, Pesquera, Minera, Global y Flotante, etc. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

- **En bienes divisibles e indivisibles.** Son divisibles aquellos bienes que pueden ser descompuestos en partes, sin ser destruidos, los cuales forman un todo homogéneo, en el caso del derecho alemán no basta que sea divisible el bien, sino que al descomponerse en cosas de igual naturaleza no exista disminución de su valor.
- **En bienes muebles e inmuebles.** La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles tiene como característica sustancial que el bien inmueble está arraigado al suelo, es decir no es posible su traslado, mientras que los bienes muebles pueden ser trasladados de un lugar a otro, sin embargo por motivos de orden económico, fundamentalmente, muchos bienes muebles por su naturaleza, ejemplo una nave o aeronave o embarcación pesquera, fueron considerados como inmuebles por determinación de la ley; sin embargo, por Ley N° 28677 del 01.03.2006,

dichos bienes, desde el 1º de junio del 2006, han vuelto a ser considerados como bienes muebles.

- **Bienes de dominio público y de propiedad privada.** Esta clasificación tiene como diferencia sustancial el titular del bien, así son bienes de dominio público los que pertenecen a todos, a la nación, ej. un río, un puente, los parques, etc. y los bienes de propiedad privada tienen como titular a los particulares, ej. la ropa, la vivienda, el automóvil, etc. Dentro de los bienes de dominio público, existen los imprescriptibles, inembargables e inalienables como son los de uso público o destinados al servicio público, caminos, parques, puentes, hospitales, comisarias, colegios, etc. Por otro lado, tenemos a los predios de propiedad estatal de uso privado, los cuales, si pueden ser susceptibles de ser prescritos, por cuanto no son destinados ni al servicio ni el uso público. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)
- **Bienes Registrados y No Registrados.** Esta clasificación de los bienes tiene como elemento fundamental el de tener acceso o no en un registro jurídico. En el Perú a la fecha, noviembre del 2010, los únicos bienes que tienen acceso al Registro son los siguientes: **1ro.** Registro de bienes inmuebles. En este Registro tienen acceso tres bienes: los predios urbanos, rurales o eriazos<sup>5</sup>; las concesiones o derechos mineros; y, las concesiones para la explotación de los servicios públicos. Los demás bienes inmuebles previstos en el artículo 885º del Código Civil y los establecidos mediante leyes especiales, podrán celebrarse sobre ellos distintos contratos traslativos de propiedad o de derechos sobre ellos, pero no tendrán acceso al Registro de

Bienes Inmuebles. **2do** Registro de bienes muebles. En este registro tienen acceso los siguientes bienes muebles: los vehículos automotores, las naves, las aeronaves, las embarcaciones pesqueras, los buques y los contratos de garantía mobiliaria. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

### **C) LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

En el Código Civil peruano se ha mantenido la clásica división de los bienes en Bienes Muebles y Bienes Inmuebles, como ya lo regulaban los arts. 812 y 819º del C.C. de 1936 y los artículos 885º y 886º del vigente Código Civil. Para el caso de los inmuebles el C.C. de 1984 los ha agrupado en el artículo 885º donde consta un listado de ocho numerales en el que se precisa cuáles son considerados como inmuebles, así tenemos desde inmuebles por su naturaleza, por estar arraigados a la tierra misma, como son el suelo, el subsuelo, y el sobresuelo, continuando con las minas, los depósitos de hidrocarburos, hasta bienes que siendo muebles son considerados inmuebles por determinación de la Ley, es decir son bienes no arraigados a la tierra; sin embargo por mandato expreso de una norma jurídica son considerados como inmuebles, como es el caso de las concesiones mineras o las concesiones para la explotación de los servicios públicos, los diques, los muelles, que si bien son bienes muebles por su naturaleza; sin embargo, la ley los ha determinado como inmuebles, teniendo en cuenta consideraciones de orden económico y de interés social, por cuanto al ser considerados como inmuebles, tienen acceso al registro y pueden ser objeto de transferencia o ser utilizados como garantía real. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)



Un caso evidente de bien inmueble por determinación de la Ley son las concesiones mineras, que no son otra cosa que, una autorización administrativa, permiso, que otorga a su titular, el derecho de explorar y explotar los recursos minerales concedidos, en una determinada área de terreno, de profundidad indefinida; el artículo 9º del TUO de la Ley de Minería D.S. 014-92-EM establece de manera expresa que la Concesión Minera, es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicado. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

Por lo que al tener la calidad de inmueble la concesión minera (autorización administrativa para explorar-explotar), podrá ser inscrita en el Registro de Derechos Mineros de la SUNARP, para posteriormente celebrarse contratos de transferencia, cesión de derecho, de garantía hipotecaria, etc. Para mantenerse la concesión vigente es necesario que todos los años se cancele el derecho de vigencia por dicha concesión, ya que, si por dos años consecutivos o alternos no se cancela dicho derecho de vigencia, ésta caduca y el derecho minero revierte a favor del Estado, libre de todo gravamen, para que éste, el Estado, lo otorgue a quienes posteriormente lo soliciten en concesión. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

A manera de información diremos que no todos los inmuebles previstos en el artículo 885º del Código Civil son inscribibles en los Registros Públicos (por ejemplo, no son inscribibles, el mar, los lagos, ríos etc.), ya que sólo se inscriben los inmuebles que estén debidamente determinados en la Ley. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

#### **2.2.1.4. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

Se debe considerar transferencia al traslado, enajenación, entrega, cesión, traspaso, transmisión de la propiedad o posesión de cualquier tipo de bien en forma gratuita o a cambio de una contraprestación.

En cuanto a la transferencia de los inmuebles, existen diversas formas de ser transferidas, en el presente caso, teniendo en cuenta la contraprestación o precio, puede ser a título gratuito (Ej. Donación, Anticipo de legítima, Legados etc.) o a título oneroso (Ej. la Compraventa, la Dación en pago, la Permuta y otros). (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

En la transferencia de los bienes inmuebles los preceptos legales aplicables, son totalmente diferentes a los que se aplican a los bienes muebles, y es por ello que hemos elegido el tema de la transferencia inmobiliaria por cuanto nuestra legislación presenta incoherencias y no logran brindar una verdadera Seguridad Jurídica a los agentes económicos y a las personas en general que adquieren inmuebles; ya que por una parte nuestro Código Civil en su artículo 949º nos preceptúa que en el caso de transmisión de los inmuebles la sola obligación de transferir hace al acreedor, adquirente, propietario del bien, no requiriéndose de entrega material del inmueble ni de inscripción registral.

Por otro lado, tenemos que, para el caso de concurrencia de acreedores, dos o más adquirentes del mismo inmueble, se prefiere al de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito, conforme lo establece el artículo 1135º del Código Civil. Ahora el tema que deseamos abordar con algo de detalle está relacionado a la transferencia de bienes inmuebles inscritos o registrados, ya que no todo aquel que inscribe primero su adquisición en el Registro, está protegido por el Principio de Fe Pública

Registral, pues para ser protegido y oponer erga omnes su derecho, esta inscripción debe reunir algunos requisitos, consecuentemente aquel que no tiene los requisitos exigidos por el principio de fe pública registral, puede legalmente perder su adquisición y ser preterido por un tercero con mejor derecho a la propiedad sobre el inmueble inscrito. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

#### **2.2.1.5. TRANSFERENCIA: EL SOLO CONSENSO COMO MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES**

La transferencia inmobiliaria, es de trascendental importancia en la vida económica del país y en particular de las personas, ya que, en muchos casos, por no decir en casi todos, la adquisición de un inmueble es sinónimo de invertir los ahorros de toda una vida ya sea de una persona o de una familia. En cuanto a la transferencia de los inmuebles, existen diferentes sistemas que la regulan, pero fundamentalmente son dos, el primer gran sistema es el del solo consenso contractual o denominado por la doctrina “Sistema espiritualista francés”, que es el sistema de transferencia por el cual la propiedad inmobiliaria se transmite por el solo hecho de haberse celebrado el contrato, este sistema tiene su origen en el Código Napoleónico de 1804. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

En cuanto al segundo gran sistema de transferencia inmobiliaria es el del “Sistema de inscripción constitutiva”, de origen alemán, el cual requiere de la inscripción en el registro para que opere la transferencia, y ser oponible a todos (eficacia Erga Omnes), la cual es propio, como se ha manifestado, del sistema registral del país de Alemania. El sistema registral alemán se caracteriza por cuanto el

Registro se convierte en la prueba definitiva del derecho y la prescripción no funciona contra el propietario inscrito, por cuanto la posesión es considerada como clandestina frente al derecho inscrito. La inscripción constitutiva es una inscripción registral que tiene el carácter de constitutiva, cuando la ley señala que la inscripción del acto o derecho es un requisito de validez o de existencia del mismo, así tenemos dos casos previstos en el Código Civil peruano en los artículos art. 77º y 1099º (Hipoteca). 1. Personas Jurídicas de Derecho Privado. - El art. 77º del C.C. regula la constitución de las Personas Jurídicas de Derecho privado (Asociaciones, Comités, Cooperativas, Comunidades Campesinas, etc.) quienes tienen existencia para el derecho desde su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, caso contrario son irregulares. 2. La Hipoteca. - El art. 1099º numeral 3) del C.C. establece que es un requisito de validez de la hipoteca que ésta se inscriba en el registro de la propiedad inmueble, caso contrario no es un derecho real, sólo sería un derecho personal o de naturaleza obligacional. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

El sistema de transferencia inmobiliaria del solo consenso, sin ser necesario la entrega del bien (traditio), ni de la inscripción de dicho contrato de transferencia, en el Registro de la propiedad inmueble, es una teoría establecida en Francia, desde el 23 de marzo del año 1855, en virtud de la ley promulgada dicha fecha, y como consecuencia del Sistema Consensualista puro, consagrado por el Código de Napoleón de 1804. Sostiene el sistema espiritualista francés, que la transferencia se produce en el mismo momento en que se celebra el contrato, no existe intervalo entre el contrato y la transferencia del inmueble. Para este sistema la tradición y

la posesión no valen nada. El derecho personal y el derecho real son la misma cosa. El contrato es el propio dominio; y el dominio es el contrato. No hay diferencia alguna entre el título para adquirir y el modo de adquirir. Para el derecho peruano, específicamente para nuestro derecho sustantivo civil, se ha establecido que, en cuanto a los bienes inmuebles, la transferencia se produce u opera con el solo acuerdo de voluntades, sin embargo la misma norma nos indica que dicha transferencia consensual, no es suficiente cuando existen disposiciones legales o pactos en contrarios (Ej. artículo 1135º concurrencia de acreedores sobre inmuebles; artículo 1583º Compra Venta con reserva de propiedad; artículo 1586º Pacto de retroventa; etc. La transferencia inmobiliaria, como ya se ha dicho, es de trascendental importancia en la vida económica de las personas en general y del país. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

En cuanto a la transferencia de bienes inmuebles, el Derecho peruano, ha adoptado el sistema espiritualista francés, del solo consenso, por el cual, la sola voluntad de las partes contenida en el acto jurídico creador de la relación obligacional, contrato de compraventa, donación, dación en pago, anticipo de herencia, etc., resultando suficiente para producir un efecto traslativo de la propiedad inmobiliaria, no siendo necesario ni la entrega del inmueble ni de la inscripción de la transferencia en el Registro de la propiedad inmueble de la SUNARP, ya que la traslación de dominio de inmuebles en nuestro país, opera extra registro, lo cual difiere totalmente de otros sistemas existentes en la legislación comparada como por ejemplo el caso de Alemania, donde la inscripción de la transferencia de los inmuebles es constitutiva del derecho, es decir si no se inscribe el contrato de compra venta en el Registro, esta

transferencia no existe. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

Si bien en nuestra legislación la transferencia de propiedad inmobiliaria opera con el sólo consentimiento de las partes, materializado en un documento privado o en un documento público, esto no es garantía de propiedad y de protección, ya que para el caso de que concurren diversos propietarios sobre un bien inmueble, doble venta, nuestro Código Civil, ha establecido un orden de preferencia que es el siguiente:

1er. Orden: Serán preferidos los acreedores, adquirentes de buena fe cuyos títulos hayan sido primeramente inscrito; es decir, cuando se transfieren predios registrados, siempre prevalecerá el que inscribió primero en el Registro de la Propiedad Inmueble: Predios, Concesiones Mineras o Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.

2do. Orden: En segundo orden de prioridad, en la transferencia de inmuebles, a falta de inscripción registral, será preferido el adquirente de buena fe cuyo título sea de fecha anterior. Los títulos pueden ser de origen Notarial, Administrativo o Judicial.

3er. Orden: En tercer orden, a falta de documentos públicos, se da preferencia al documento privado con fecha cierta más antiguo ; así tenemos que nuestro código procesal civil, en su artículo 245 sobre documento de fecha cierta prescribe lo siguiente: *“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1.- La muerte del otorgante; 2.- La presentación del documento ante funcionario público; 3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4.- La difusión a través de un medio público de fecha determinada o*

*determinable; y, 5.- Otros casos análogos. Excepcionalmente, el juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.” (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)*

El primer orden de prioridad tiene como elemento determinante el registro (SUNARP), en el sentido de que el titular inscrito es considerado por la Ley como el real titular o propietario, por lo tanto, puede oponer erga omnes, a todos sus derechos inscritos. El segundo y tercer orden para acreditar y hacer valer el mejor derecho de propietario sobre un bien inmueble determinado inscrito o no, corresponde a que dicho derecho sea dilucidado en el Poder Judicial; es decir, la autoridad judicial en definitiva determinará cual es el título más antiguo o cuál es el documento de privado de fecha cierta más antiguo. El solo consenso establecido en el artículo 949º de nuestro Código Civil del año 1984 tiene como antecedente legislativo el artículo 1172º del código Civil del año 1936. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

#### **2.2.1.6. DERECHO REGISTRAL. LA TRANSFERENCIA Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL: REQUISITOS**

En el sistema jurídico peruano, ya se ha manifestado, que para la transferencia de bienes muebles prima la entrega o tradición como lo establece el artículo 947º del Código Civil, mientras que para el caso de los bienes inmuebles inscritos, es preferido el adquirente de buena fe que primero inscribe su título al Registro, es decir para los inmuebles por más que nuestro ordenamiento establezca que la transferencia de dichos bienes opere sólo consenso y extraregistro, nuestro sistema legal ha adoptado que en el caso de concurrencia de varios adquirentes o personas a

quien el titular del derecho se obligó a transferirlo, es preferido el que inscribe primero, es por eso que allí estriba la importancia y la trascendencia de la inscripción registral, brindando seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

El titular de un inmueble al inscribir su derecho se convierte en un Tercero Registral frente otros adquirentes, aunque éstos sean de fecha anterior, y su derecho ya inscrito es oponible a todos, oponibilidad erga omnes. El principio de fe pública registral, es el Principio más trascendente o importante, del prestigiado Sistema Registral Peruano, por cuanto constituye, la médula central de su estructura y es la expresión más clara de los alcances de la protección que el Estado, por intermedio del Registro, brinda a la sociedad en general y al tráfico patrimonial de los bienes y derechos inscritos. Por el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014<sup>o</sup> del Código Civil, se establece que, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por causas que no consten en el Registro. El principio de fe pública, sacrifica parte del Derecho, en aras de la seguridad del tráfico. En los sistemas registrales, de la legislación comparada y la nacional, siempre que se intente aplicar el principio de fe pública registral, se estará como lo indican los doctrinarios, ante una situación en la que la “Seguridad del Tráfico” sacrifica la “Seguridad del derecho”. Ahora bien, el hecho de adquirir un bien e inscribirlo en el Registro no es suficiente para ser protegido por el principio de fe pública registral, por cuanto es



necesario que se cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y son los siguientes:

**- LA BUENA FE DEL ADQUIRENTE E INSCRIPCIÓN DEL ACTO;** El problema de la buena fe, debe centrarse en el problema del desconocimiento (no de la creencia o religión). La buena fe que se exige a una persona para constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro y la realidad extrarregistral. El desconocimiento, no sólo es objetivo, que en el registro no consten las causales de invalidez o ineficacia que afectan al derecho transmitido. También comprende el desconocimiento subjetivo (esto es, que el adquirente, verdaderamente, no debe haber conocido las causales de invalidez o ineficacia del derecho de manera directa o indirecta).

Se debe precisar que la buena fe subjetiva, si se desea acreditar e invocarla como causal para declarar la ineficacia del acto inscrito, debe ser solicitada y probada en sede judicial. ¿La buena fe, debe ser del transferente o del adquirente y en qué momento? Nuestro Código Civil, sostiene que sólo debe ser del adquirente y en cuanto al tiempo, la buena fe debe existir al momento de la celebración del contrato y no necesariamente perdurar hasta la inscripción. Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título (celebración del acto traslativo de propiedad), ya no importa que, con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquirente, que pueda generar la nulidad o anulabilidad del acto, pues su buena fe quedó cerrada y completa en el momento de la declaración de voluntad, celebración del contrato.

Pues sería injusto y contrario al principio de Seguridad Jurídica que, una vez que el adquirente ha cerrado el

contrato se desvirtuara ese título por el mero hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó en el momento de celebrar el contrato. La inscripción del contrato de adquisición, también es un requisito para ser Tercero Registral, y es por ello que ni bien se ha terminado de otorgar el documento en el que conste el contrato causal de la transferencia, se debe inscribir de inmediato en el Registro, ya que puede presentarse el caso de que otra persona de buena fe y título oneroso esté adquiriendo el mismo inmueble y si inscribe su título en forma inmediata y se convierte de esta manera en Tercero Registral, el que adquirió con fecha posterior, pero inscribió primero.

**- ADQUISICIÓN DEBE SER A TÍTULO ONEROSO;** Que, la transferencia sea a título oneroso, es uno de los requisitos fundamentales, para ser protegido por el principio de fe pública registral, ya que las transferencias a título gratuito, no son protegidas por el principio de fe pública, y estas adquisiciones a título gratuito, así consten debidamente inscritos, pueden ser declaradas ineficaces respecto a los perjudicados. Así por ejemplo tenemos los siguientes casos: Donaciones: Anticipos de legítima, donación, legados y otros actos gratuitos, perfectamente pueden ser declarados ineficaces, a solicitud de los interesados y por la autoridad jurisdiccional competente y se procedería a cancelar la inscripción del derecho ya inscrito. Esto quiere decir que todas las transferencias a título gratuito no son protegidas por el principio de fe pública registral. Transferencias realizadas por el causante, Un ejemplo claro y regulado en el artículo 64º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es el caso de las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse

aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

**- ACTO O CONTRATO EFECTUADO POR QUIEN EN LOS REGISTROS APARECE CON FACULTADES PARA OTORGARLOS;** Esto significa que la persona que va a transferir la propiedad debe estar inscrita previamente en el Registro de la propiedad inmueble como titular del inmueble a transferir, en el caso de ser persona jurídica la propietaria del inmueble, ésta debe estar previamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente, y sus representantes legales (gerentes o apoderados) deben tener suficientes facultades para enajenar dichos bienes inmuebles.

**- CAUSALES DE NULIDAD, RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN NO CONSTEN EN EL REGISTRO;** Este requisito es uno de los presupuestos fundamentales para convertirse en Tercero Registral y consiste en que, en la partida registral, donde consta inscrito el inmueble, no existan cargas o gravámenes registrados, que traigan como consecuencia la nulidad de la titularidad del transferente. La existencia de cargas y gravámenes (Ej. Anotaciones de Demanda, Embargos o Hipotecas inscritas), enervan la buena fe del adquirente a título oneroso, por cuanto éste deberá de someterse a los resultados en que se concluyan las medidas cautelares, como pueden ser la nulidad de la titularidad de su inmediato transferente o el remate del bien en los casos del embargo y la hipoteca; trayendo como lógica consecuencia la pérdida de la propiedad por parte de la persona que adquirió el inmueble con cargas o gravámenes inscritos. Las cargas o gravámenes que existan inscritas antes de la adquisición, enervan o debilitan

la buena fe del adquirente. (Rubio Bernuy, 2011, págs. 311-334)

#### **2.2.1.7. EL REGISTRO DE DOCUMENTOS**

En su forma actual, los registros de documentos han sido utilizados desde el siglo XIX en la mayoría de los Estados Unidos, parte de Canadá, Francia, y algunos otros países, la mayor parte de ellos de tradición jurídica francesa. Estos registros, enlistan y conservan los contratos privados (escrituras o deeds) para proporcionar pruebas que son empleadas a posteriori por los tribunales para adjudicar derechos reales en caso de litigio. Además, los tribunales aplican en dicha adjudicación una “regla de prioridad” atípica, pues, a la hora de decidir un pleito, determinan la prioridad de las reivindicaciones con base en la fecha de incorporación del documento al registro, y no en la fecha del propio documento. (Arruñada, 2004, págs. 88-97)

Esta regla de prioridad registral estimula a las partes a depositar el título antes en el registro, por miedo a perder su titularidad como consecuencia, por ejemplo, de una segunda venta ilegal: si esta segunda venta entrara en el registro en primer lugar, adquiriría prioridad sobre la primera. Como consecuencia de este interés en registrar pronto, todas las pruebas relacionadas con los derechos reales son de acceso público mediante la consulta del registro, ya que, desde el punto de vista de los terceros, los únicos títulos relevantes son los depositados en el registro. Pueden existir contratos que no estén depositados en el registro y pueden tener efectos reales entre las partes que los contrataron, pero carecen de efectos frente a terceros. (Gaona Abad, 2011, págs. 205-224)

Para eliminar los defectos del título se emplean tanto procedimientos contractuales como judiciales. Comparado con el sistema de privacidad, el de registro de documentos proporciona más posibilidades para eliminar defectos, porque éstos son mejor conocidos por compradores y aseguradores (Arruñada, 2004, págs. 88-97)

#### **2.2.1.8. SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

El Congreso sancionó la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble el 15 de noviembre de 1887 a propuesta de dos distinguidos parlamentarios don Alejandro Arenas y don Mariano Nicolás Valcárcel, quienes también fueron Decanos del Colegio de Abogados de Lima. Esta ley fue promulgada por Andrés Avelino Cáceres el 2 de enero de 1888, y se inspiró grandemente en las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869. (Gonzales Barrón, 2000)

La institución nació el 2 de enero de 1888 y abrió modestamente sus puertas en Lima el 20 de noviembre de 1889, ya ha cumplido 110 años de existencia como institución destinada a otorgar publicidad oficial referida a la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria. Los servicios que ha prestado al desarrollo económico del país son invalorable, y por ello no debemos perder de vista el sentido histórico que nos permite comprender el presente y mirar hacia el futuro. (Gonzales Barrón, 2000)

El sistema Registral peruano ha incorporado un poco de todos los sistemas. Al respecto, la exposición de motivos del Código Civil vigente, nos dice: Antes de referirnos al articulado del libro de Registros Públicos, es necesario señalar cuál es el carácter de las inscripciones en nuestro sistema registral. Nuestro sistema registral es el de inscripción porque aun cuando se archive copia de los

títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se publicita un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro.

Admitiendo que nuestro sistema es de inscripción queda por determinar si esta inscripción es potestativa u obligatoria y constitutiva o declarativa; es cierto que en el Código Civil se encuentra una amplia variedad, pues al lado de la inscripción de la hipoteca que resulta constitutiva, tenemos la transferencia de propiedad y otros derechos reales cuya inscripción es declarativa. También se encuentra el caso de la inscripción de las personas jurídicas, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 77º del Código, es constitutiva. (Guevara Manrique)

#### **2.2.1.9. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE VIGENTE EN EL PERÚ**

El Código Civil peruano de 1984 contiene disposiciones que pueden resultar contradictorias entre sí, mereciendo opiniones discrepantes en la comunidad jurídica, siendo las más frecuentes las opiniones y criterios poco afortunadas que emite la más alta instancia del Poder Judicial (la Corte Suprema), que a través de sentencias en casación se pronuncian a la medida de cada caso, sin tener en cuenta los elementos básicos que gobiernan a cada una de las instituciones jurídicas discutidas, como es el caso de la propiedad, prioridad, oponibilidad, fe pública, tercero registral, etc. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Una de las normas que mayor comentario merece por su redacción y los alcances que confieren los operadores jurídicos (principalmente los jueces) es el Artículo 949 del Código Civil que a la letra expresa: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto

en contrario”. La doctrina nacional mayoritaria reconoce que este sistema de transferencia (copiado del sistema francés) permite que la sola obligación de enajenar hace del acreedor propietario del inmueble; sin embargo, esta norma permite excepciones: la existencia de disposición legal diferente o pacto en contrario. En ese orden, nada obsta, y por el contrario constituye un medio de protección que las partes pacten que la transferencia será válida a partir de su inscripción registral, con lo que se podría prevenir doubles ventas y fraudes que tendrían que terminar necesariamente judicializándose, que es lo que aparentemente desean muchos. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Sabido es que el Derecho real se caracteriza por la exclusión o jerarquización de situaciones jurídicas que una o más personas ostentan sobre un bien (en nuestro caso un inmueble). Pero el ejercicio de este poder jurídico es antecedido por una relación obligacional (concurso de voluntades) y precisamente la norma in comento contiene dos frases “la obligación de enajenar” y “acreedor”, lo que nos lleva a confirmar que las relaciones se establecen entre personas y no entre personas y cosas. Pero el tema que nos interesa radica en que siendo el derecho real (en su concepción tradicional) un derecho absoluto, que implica la obligación pasivamente universal o como sostienen Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre, una obligación de no hacer, la mera obligación por sí no obliga a los sujetos pasivos de la relación jurídica de la cual no han sido parte conocer la existencia del contrato, y de hacerlo, tendrían que hacer uso de mecanismos de información muy tediosos, que significará el incremento del coste de transacción, sin perjuicio de tener que contratar un seguro de títulos con costosas primas (que es lo que

aparentemente pretenden algunos lobbistas de las compañías de seguro). (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Entonces, ¿cómo una persona se encuentra en posibilidad de conocer la obligación asumida por el vendedor y el derecho que le asiste al acreedor, si actualmente el derecho de la propiedad no va siempre de la mano con uno de sus tradicionales atributos que es la posesión? La respuesta es obvia: Tiene que existir algún mecanismo que permita el conocimiento de tal mutación jurídico patrimonial (caso típico del Registro de la Propiedad), o en su defecto existir mecanismos resarcitorios (caso sistema anglosajón). Por tanto, el artículo 949º de la norma sustantiva no debe ser entendido de manera aislada, sino en armonía con el conjunto con las demás normas del sistema jurídico peruano contenidos en el Código Civil, el Código Procesal Civil y dentro del marco de la protección constitucional de la propiedad privada y libertad de contratación. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

El artículo 70º de la Constitución Política de 1993 prescribe que el Estado garantiza el derecho de propiedad, cuyo ejercicio debe ser en armonía con el bien común (debiendo entenderse por bien como la convivencia en paz y orden) y dentro de los límites de ley, y este precepto constitucional a mi modo de entender no fomenta una protección absoluta y a ultranza de un derecho clandestino, sino se trata de una protección en armonía con el interés de la generalidad de la población, que merece conocer quién es el propietario de una finca antes de adoptar decisiones de transcendencia jurídica. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

En ese orden, si bien es cierto que el artículo 949º del



Código Civil citado líneas arriba proclama el carácter consensual de la transmisión inmobiliaria, no debe perderse de vista que los acuerdos y contratos de los cuales derivan o nacen el derecho de propiedad contando como actores sólo a las partes contratantes, y eventualmente al notario, sólo vinculan a sus autores. En tal sentido, ¿cómo las personas que no intervinieron en el contrato se enteran de la transferencia de la propiedad o conocer la situación jurídica actual de una finca? Además, en la actualidad donde la contratación electrónica está ganando espacio en la contratación privada y pública y se dan casos de contratación entre ausentes (vía telemática), y en ese escenario, ¿un español que desea adquirir un bien ubicado en el Callejón de Huaylas pagando el precio mediante transferencia electrónica y perfeccionando el contrato por la vía telemática podrá confiar en su adquisición basada en el solo consentimiento que establece el artículo 949 del Código Civil? ¿No se pondrá a pensar en la posibilidad de que ya exista un comprador anterior o que se esté gestando un negocio jurídico sobre el mismo bien con un tercero? (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Si bien es cierto que la norma precitada le confiere el derecho al adquirente (si es que no existe contrato con fecha anterior), sus efectos sólo vinculan a las partes intervinientes, ignorando la colectividad de la existencia de dicho contrato, que generará consecuencias funestas tanto para el comprador como para los potenciales adquirentes de derechos que no tendrán la certeza de quién es el verdadero titular. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Sabemos que la interpretación aislada de la norma puede generar efectos negativos en desmedro del dinamismo del mercado inmobiliario, y es en esa línea que

el Código acotado al regular la obligación de dar, establece en el artículo 1135 el siguiente enunciado: “Cuando el bien (a entregar) es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo (no indica el título, pudiendo ser transferencia de propiedad, usufructo, etc.), se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Podrá apreciar el lector que no basta el solo consentimiento de las partes para asegurar la intangibilidad e inatacabilidad de un derecho de propiedad, sino existen mecanismos jurídico formales, que sin constituir requisito de validez del acto jurídico, garantizan al adquirente la cognoscibilidad de su derecho y la oponibilidad del mismo en caso de concurrencia de acreedores, y este mecanismo de protección lo encontramos en el Libro X del Código Civil, referido a los Registros Públicos, en el que se reconocen los principios de legitimación, prioridad excluyente y de rango así como la fe pública registral; confiriéndole un estatus privilegiado al tercero registral, teniendo como soporte la publicidad registral. El Derecho de propiedad no debe ser enfocado por tanto desde un punto de vista eminentemente civilista, sino dentro del contexto constitucional del bien común y convivencia social. En ese orden de ideas, el Estado, cuya función es la de regular situaciones jurídicas, ha adoptado mecanismos de protección de derechos, partiendo por la intervención notarial, la inscripción registral y la protección judicial tanto del instrumento notarial como del asiento registral. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Por otro lado, la doctrina moderna reconoce que la propiedad no sólo le interesa al derecho, sino a la economía; pues un derecho de propiedad regulado adecuadamente en cuanto a su forma de adquisición, protección, y sus atributos permitirá contar con un mercado dinámico y bien estructurado. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

En suma, el mercado inmobiliario, como cualquier otro mercado, y en nuestra realidad actual donde las fronteras jurídicas y hasta políticas son más tenues y van cediendo frente ante la globalización y el comercio electrónico, el Estado debe tener postulados claros que incentiven la transacción a un menor costo, pero sin perder de vista la seguridad del tráfico. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

En ese sentido, la realidad de los países de tradición germano-romana, es apropiada para que el Estado confiera a un ente denominado el Registro (ya sea como parte integrante de la administración estatal o mediante el ejercicio privado) la función de acoger y publicitar con carácter erga omnes las titularidades sobre determinados bienes, obligando a la universalidad de la población tener por cierto el contenido de la información que brinda; pero esta información privilegiada, segura y con efectos jurídicos frente a terceros no sería posible sin una calificación o control preventivo de los documentos que contienen actos jurídicos sobre los bienes. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Ahora bien, la calificación registral, si bien se limita al título aportado por los interesados, permite evaluar una serie de aspectos, tales como la competencia del funcionario que autoriza o formaliza el acto, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto, entre otros

aspectos<sup>5</sup>. Un acto que accede al Registro pasando por los filtros indicados anteriormente se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales; por tanto, corresponde sólo al Juez, dentro de un proceso judicial válido, dejar sin efecto un asiento registral por adolecer de vicios de la voluntad, por lesión en la contraprestación, nulidad, etc. Ergo, un acto jurídico celebrado dentro de los parámetros legales y amparado en la autonomía privada de la voluntad surtirá efectos entre sus otorgantes, y frente a terceros una vez inscrito en el Registro, no requiriendo para su validez el sometimiento a la ratificación de ninguna autoridad administrativa ni judicial, porque de ser así, los actos jurídicos deberán pasar necesariamente por el Poder Judicial para que éste le imponga el óleo de la validez e inatacabilidad. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Es precisamente la calidad de la información que brinda el registro, el soporte para que el mercado sea fluido; reduciéndose el costo de información, transacción y protección de derechos de los titulares que celebraron actos confiados en la situación jurídica publicitada. Sin embargo, en nuestro país se está gestando una corriente que trata de negar el papel preventivo que tiene el Registro, y convertir a nuestro país en tributario de los seguros de títulos (que consiste en el pago de las primas de seguro que debe pagar el propietario, para ser indemnizado ante una eventual pérdida de su derecho, sin tener en cuenta nuestra idiosincrasia y variedad geopolítica y social); empero no debemos perder de vista que el mercado inmobiliario peruano e iberoamericano en general, confía en el Registro como una entidad que centraliza y proporciona información oficial de situaciones jurídicas, minimizando de esta manera el costo adicional que el

---

<sup>5</sup> véase el artículo 32º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

adquirente debe asumir. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

Otro argumento a favor del Registro, es que, a diferencia del seguro de títulos, el pago del arancel registral es único y no muy costoso, y en la actualidad es diferenciado, tomando como referencia el valor del predio, y de esta manera se fomenta el acceso al registro de los diferentes derechos que merecen ser conocidos por terceros. En suma, si un ciudadano promedio y entendido de las bondades del registro preferirá acceder al Registro, y no quedarse en el ámbito privatista o de la clandestinidad, salvo que opte por el pago de las primas periódicas, que no haría sino encarecer el costo de transacción y protección del derecho del adquirente a través de la indemnización; no debemos minimizar los efectos del registro sino, por el contrario, debe promoverse la cultura del registro (que tampoco implica llegar al extremo de hacer un cambio abrupto del sistema de transferencia del sistema consensual declarativo a constitutivo, sino de manera paulatina) compatibilizando los principios privatistas del Derecho Civil con los enunciados y postulados del Derecho Registral, ya que tenemos normas en el sistema jurídico peruano, como es el caso del artículo 1135 y los principios registrales regulados en el Libro X del Código Civil que marcan pautas para proteger la contratación diligente basada en la información que el Registro proporciona. (Trebejos Peña, 2011, págs. 225-238)

#### **2.2.1.10. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD**

Un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de

intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducirse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido; es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes, ¿cuál de los objetivos debería preferirse?, la respuesta a esa pregunta no es fácil. Ambos objetivos reducen costos de transacción. Por un lado, poner pocas exigencias para transferir la propiedad facilita la contratación pues reduce el costo de llevar a cabo la transferencia. Por ejemplo, un documento privado es más barato que una escritura pública o que una inscripción registral. Pero, por otro lado, mayores requisitos pueden ser necesarios para crear signos de reconocibilidad que permitan a los adquirentes saber que contratan sobre una base segura. Y es que lo que ocurre con los sistemas de transferencia de propiedad que generan seguridad para los adquirentes es que reducen los costos de transacción (mejoran la información y reducen la incertidumbre) pero son, a su vez, un costo de transacción (porque implican pagar al notario, al registro, al abogado). Por ello, se genera un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si es el sistema consensualista o el registral el mejor desde el punto de vista económico. (Bullard Gonzalez, 2003)

Este dilema ha suscitado toda una discusión respecto a cuál es el sistema que debería adoptarse. Unos propugnan un sistema de transferencias vía registro, es decir el sistema registral constitutivo del derecho de propiedad, mientras que otros proponen un sistema basado en el consentimiento, que es lo que recoge el Código Civil, Fernández Cruz (1994) sostiene: “que un sistema de mero consenso reduce los costos de transacción, porque no requiere notario, no requiere de inscripciones, no requiere de registros, lo que hace más “barato” contratar. Se inclina,

por tanto, a favor de priorizar el primer objetivo señalado” (p.149)

Creemos, sin embargo, que tal posición parte de una construcción equivocada de qué son los costos de transacción. Definitivamente, lo que Fernández Cruz plantea elimina ciertos costos. El problema es que genera otros costos, como consecuencia de aliviar los primeros. Básicamente se genera el costo de incertidumbre. Es decir, como uno no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario, probablemente no le compre o le compre más barato. Basta simplemente con ver el precio en que se vende un inmueble no registrado con respecto a otro registrado para descubrir que la seguridad tiene un valor adicional por el cual nosotros pagamos, y que la propiedad vale menos como consecuencia de esta incertidumbre. La incertidumbre de saber si compro o no compro un bien hace que se celebren contratos, que haya menos circulación de riqueza y menos dinamismo, impidiendo la maximización de las operaciones y transferencias. (Bullard Gonzalez, 2003)

Un sistema registral constitutivo tiene reglas más claras. Es como la isla que se ve a lo lejos. Sabemos que si el registro dice algo voy a llegar a mi meta. Mientras que en el consenso debe confiar: 1. que la persona que me está vendiendo es el propietario; 2. que no le haya vendido a otro; o 3. que exista un tercero con documento con fecha cierta anterior al mío que pueda privarme de ese bien. Ello sólo genera inseguridad. (Gaona Abad, 2011)

Nuestro sistema registral no es confiable ni seguro, pero, pese a ello, debemos utilizarlo y mejorarlo, porque si pensamos que no puede funcionar, nunca lo va a hacer. Y es que el peor registro es el que no existe o el que

existiendo no se usa o no surte efectos. (Bullard Gonzalez, 2003).

#### **2.2.1.11. POSTURAS SOBRE LOS SISTEMAS REGISTRALES**

##### **- POSICION DEL DOCTOR MANUEL AUGUSTO OLAECHEA A FAVOR DEL SISTEMA FRANCES O DECLARATIVO.**

El Dr. Olaechea, consideraba que el sistema más favorable a adoptar en el país era el sistema francés, y consideraba que el sistema argentino y español de la tradición como modo necesario para transferir la propiedad no era un sistema adecuado, ya que la tradición puede revestir las más deformas, pero no necesariamente garantizar la publicidad del acto. No se concibe la vida de un sistema consolidado sobre la base de las inscripciones, sin registro, sin títulos idóneos, que no existen en todas las regiones, sin notarios, sin abogados, sin clima propicio, para imponer el requisito de la inscripción con carácter de ineluctable obligatoriedad. La institución del registro fue implanta en el Perú hace casi medio siglo. No obstante, los esfuerzos realizados, es lo cierto que no ha podido arraigarse en todo el país y que adolece de vacíos e imperfecciones que no son insuperables a la acción de la voluntad. El registro existente tiene el gravísimo defecto de ser personal. Su transformación recurrirá, como condición insustituible, el catastro. Por eso, es imperativo prescindir del sistema germánico que ha organizado el dominio y los derechos reales sobre las bases de la publicidad y de la especialidad, atribuyendo el primer valor y eficacia materiales. Ningún sistema teórico, por perfecto que sea, puede por sí solo resolver satisfactoriamente los hechos. No son paralelos el progreso legal y el adelanto moral de una nación. La propiedad de las cosas muebles se



adquiere por la tradición, y el dominio de los inmuebles, por el contrato, con las restricciones derivadas de la institución del registro. (Vidal Ramos)

#### **- POSICION DE LOS DOCTORES ALFREDO SOLF Y MURO Y PEDRO M. OLIVEIRA A FAVOR DEL SISTEMA CONSTITUTIVO**

Para el doctor SOLF Y MURO propuso una dualidad de sistemas. “Podemos establecer una separación entre los inmuebles que ya están inscritos en el registro y se inscriban en adelante, y los inmuebles que no están registrados. Para los primeros, establecer la necesidad de la inscripción de todos los actos que con ella se relacionan para la validez de ellos, sea entre las partes o frente a terceros, los segundos, o sea los bienes no inscritos, mientras no se inscriban, seguirán sujetándose a las mismas reglas o a las reglas semejantes a las que se contiene en nuestro Código Civil.” La innovación que propongo permitirá aplicar algunos de los principios del Sistema Torrens o del Germano a un conjunto considerable de bienes inmuebles, que llegan a 24, 876 urbanos, 21, 398 rústicos y 3, 041 minas, según la estadística llevada en el Registro de la Propiedad hasta el año 1921, número que habrá aumentado desde entonces y que seguirá aumentado cada día.

Complementando la propuesta del doctor SOLF Y MURO, El doctor PEDRO M. OLIVEIRA, dice “urge civilizar al país, y uno de los medios de hacerlo consiste en dotarlo de instituciones que promuevan el desarrollo económico sobre la base de la seguridad de las relaciones jurídicas, de nada servirá en la práctica si el Registro de la Propiedad no se reorganiza en armonía con las exigencias de una sociedad que todo lo espera de la inmigración de capitales, del desarrollo del crédito y del crecimiento de la riqueza. La

comisión reconoció la inferioridad de nuestro sistema, cuyos efectos se pueden sintetizar diciendo que constituye una propiedad relativa al lado de la propiedad absoluta. La inscripción no asume más valor que el de un simple aviso que protege a los terceros que no han intervenido en el acto, pero no lleva en sí misma una verdadera sustantividad. (Vidal Ramos)

## **ASPECTOS TEORICOS DE LA VARIABLE DEPENDIENTE (Y):**

### **2.2.2. LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL**

#### **2.2.2.1. SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL**

En el Sistema Jurídico Peruano no existe definición de Seguridad Jurídica; sin embargo, El Tribunal Constitucional Peruano, en la sentencia recaída en el Exp. N° 0001-003-2003-AI/TC, define la Seguridad Jurídica de la siguiente manera: “Es un principio consustancial al Estado Constitucional de Derecho, implícitamente reconocido en la constitución”. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad. La idea de seguridad jurídica no se circunscribe a

la función del Registro en la vida moderna, sino que es un concepto de mayor alcance que se sustenta en la necesidad de proteger la estructura misma del sistema jurídico, a fin de dotarlo de la debida protección ante los inevitables embates de la acción política de los gobernantes. Ciertamente, sería impensable en estos tiempos concebir un sistema jurídico desprovisto de principios fundamentales como el de la división de poderes, la publicidad de las normas para su vigencia, la irretroactividad de las normas, salvo en materia penal en cuanto sea más favorable al reo, o el principio de legalidad que prescribe que nadie puede ser procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible; ni sancionado con pena no prevista en la ley. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

La noción de seguridad jurídica alude, pues, a aquel ingrediente fundamental que debe reconocerse en todo ordenamiento jurídico para que exista una indispensable previsibilidad de las consecuencias de las decisiones y actuaciones de las personas o de los hechos con relevancia jurídica. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

En el caso del sistema jurídico peruano, ya el Tribunal Constitucional ha establecido que la noción de seguridad jurídica, aun cuando no está contenida en una norma constitucional escrita, constituye un indiscutible principio jurídico de rango constitucional, afirmándose que *“forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a*

*todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad*<sup>6</sup>. Así entonces, de acuerdo al referido criterio interpretativo del órgano de control constitucional peruano, la noción de seguridad jurídica tiene un reconocimiento implícito en el ordenamiento constitucional y legal, y se hace efectiva a través de las diversas disposiciones orientadas a dotar erga omnes de la necesaria previsibilidad y certidumbre, respecto de las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

Es por ello que la institución del Registro es reconocida como un instrumento específico de la seguridad jurídica, en tanto está orientado a atender de manera objetiva las necesidades de certeza y previsibilidad en el tráfico patrimonial, características éstas que son propias de una economía de mercado. De esta forma, el Registro se ha convertido, cada vez más, en un medio jurídicamente idóneo de organización de la sociedad civil moderna. Sin embargo, los alcances de la seguridad jurídica a través del Registro, deben ser entendidos y apreciados necesariamente en la evolución del contexto histórico, toda vez que, aun cuando la esencia de previsibilidad y certidumbre es la misma, las condiciones y necesidades históricas de su implementación en el Perú a fines del siglo XIX<sup>7</sup>, definitivamente no son iguales que las necesidades y características de la seguridad jurídica que exige el mundo contemporáneo. En efecto, dicho rol instrumental del Registro al servicio de la seguridad jurídica, se ha acentuado de manera indiscutible en las últimas décadas, en las que el mundo ha sufrido cambios radicales, alterándose abruptamente las relaciones sociales y

<sup>6</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Exp. N° 016-2002-AI/TC (Lima)

<sup>7</sup> Como es sabido, el sistema registral se instauró en el Perú mediante Ley del 2 de enero de 1888, originalmente concebido solo para el Registro de la Propiedad Inmueble y, posteriormente, se fue ampliando hacia otros registros jurídicos (Registro Mercantil, Registro de Buques, Registros de Prendas sin Desplazamiento, Registro de Testamentos, Registro de Poderes de Personas Naturales, Registros de Bienes Muebles, etc.)

económicas, en gran parte impulsadas por el avance enorme de la tecnología y el crecimiento exponencial de los mecanismos de contratación, rompiéndose, irreversiblemente, los esquemas tradicionales del tráfico patrimonial, con la consiguiente necesidad de adecuación de los ordenamientos jurídicos al nuevo modelo de convivencia humana. Es indiscutible que el mundo actual está caracterizado por nuevos modelos de relaciones sociales, económicas y jurídicas regidos, en mayor o menor medida, por los principios de libertad individual, libertad de mercado y libertad de contratación. En definitiva, vivimos una era de la civilización humana colmada por una incesante agitación de las relaciones socio-económicas, que han desbordado las fronteras políticas y que colocan a los agentes sociales ante un escenario especial que requiere de elementales pautas de previsibilidad que promuevan, bajo razonables criterios de estabilidad, las garantías básicas de la dinámica de las transacciones patrimoniales. De esta forma, la seguridad jurídica es parte esencial de la vida moderna, y, por tanto, debe ser apreciada dentro del contexto histórico-social, a fin de entender adecuadamente el funcionamiento social del Derecho. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

#### **2.2.2.2. EL REGISTRO: Materialidad de la información registral**

La apalabra Registro tiene, en el lenguaje común, diversas acepciones, algunas referidas a una constancia documental de algo, cualquiera fuere el soporte que lo contiene (papel, audiovisual, electrónico), otras referidas más bien a la acción que se hace para la constatación de un hecho o circunstancia, y otras, de connotación más jurídica, que aluden a la institución registral, sea en su sentido abstracto (institución jurídica) o en su dimensión

orgánica (oficina). (Garazatua Nuñoero, 2011, págs. 169-186)

Así el registro es al mismo tiempo el depósito material (continente) y el dato almacenado (contenido), con absoluta prescindencia de que dicho contenido sea exteriorizado o no. Efectuada la distinción antes señalada, podemos comprender de mejor manera el sentido material e instrumental del registro y que, en el caso de los registros jurídicos, se convierte en el medio más idóneo de exteriorización de aquellas situaciones jurídicas relevantes que deban ser oponibles erga omnes, a través de los medios de publicidad que la ley impone (Garazatua Nuñoero, 2011, págs. 169-186)

En tal sentido, atendiendo de la materialidad de su contenido, los alcances de la palabra Registro se perciben de la siguiente manera: a) En primer lugar se relaciona a la palabra registro con la acción material de registrar. La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral b) También se relaciona a la palabra registro, en un sentido orgánico, con la oficina o lugar que realiza la acción de registrar. c) En un sentido más concreto, la palabra registro se entiende referida al soporte documental (Libros, Fichas, Partidas electrónicas) que contiene aquello registrado. d) De manera más específica, el registro es asimilado al asiento de inscripción extendido en el soporte documental utilizado. e) Más allá del sentido material inherente en las anteriores nociones, también se emplea la palabra registro para referirse a la información registrada (contenido material). f) Otra forma de referirse al registro, igualmente en un sentido material, consiste en aludir al almacén o depósito (archivo) en el que se conserva la información registrada. De todas las nociones mencionadas, queda claro que el registro, en sí mismo no es una noción abstracta, sino, por el contrario,

es ante todo una realidad material, en la que se involucran tanto el continente, como el contenido, por lo que cualquier hecho que atente contra dicha materialidad, producirá una alteración en la función del registro. Es sumamente importante por ello, entender dicha dimensión material del registro para analizar su relación, características y riesgos con la idea de seguridad jurídica. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

### **2.2.2.3. LA PUBLICIDAD: Divulgación del contenido registrado**

En un sentido general, la publicidad tiene por objeto difundir y hacer notorio o manifiesto, por cualquier medio, algo que se quiere hacer llegar a noticia de todos; lo público se percibe, en dicho sentido general, como aquello opuesto a lo privado. De esta forma, por medio de la publicidad se extrae de la reducida esfera privada, aquello que se quiere convertir en un conocimiento generalizado. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

[...] La publicidad, es el mejor antídoto de los actos de corrupción. No es esta la connotación de la publicidad derivada del derecho registral, toda vez que aquello que se inscribe en un registro jurídico, no es algo que anteriormente se encontraba en la condición de secreto u oculto, sino más bien se inscriben actos o hechos jurídicos, o decisiones administrativas, judiciales u otras situaciones jurídicas que, antes de su acceso a sede registral, se desenvolvían solo en un ámbito privado. Partiendo de dichas nociones, se entiende que la publicidad, en un sentido general, alude a lo que tiene la cualidad o estado de público, es decir aquello que, a través de los medios de divulgación empleados, es puesto a disposición de todos, extrayéndolo del ámbito privado u oculto en el que se

encontraba anteriormente. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral es puesta a disposición de todos, y por esa sola exteriorización, se entiende realizada la publicidad, aún cuando no todos lleguen a tomar conocimiento real y efectivo de la información publicada. Queda claro, entonces, que, en todos los casos, la publicidad requiere de un medio instrumental concreto, para producir la exteriorización deseada. En ese sentido, la publicidad es una noción relacionada, aunque distinta del concepto del registro, en tanto éste solo cumple un rol material de constatación y conservación de la información, y aquella, más bien, se hace cargo de exteriorizar el contenido registrado. Al vincularse la noción del registro como la constatación material que evidencia la realización de un acto o hecho, con la idea de publicidad antes señalada, se entiende que el rol material e instrumental del Registro calza perfectamente en los fines esenciales de la publicidad. De dicha unión surge, por consiguiente, un mecanismo formalmente válido de exteriorización del contenido de lo registrado, pero aún le falta un elemento fundamental: el orden jurídico, para dar lugar a la llamada “publicidad registral”. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

#### **2.2.2.4. EL ORDEN JURÍDICO REGISTRAL: Valor Intangible**

Este [...] componente representa el nexo que le otorga contenido sustantivo al concepto moderno del Registro, entendido en su dimensión social como un sistema jurídico que opera de manera articulada y con determinados efectos en el desenvolvimiento de la



convivencia de los agentes sociales. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

[...] Se reconoce en esta noción, tres características fundamentales, a saber: a) La autonomía del derecho, que constituye el rasgo histórico distintivo de la evolución de la humanidad, como creación indispensable, distinta de otros órdenes normativos de la civilización, como la ética o la religión, para la adecuada convivencia y organización de la sociedad civil. b) La coerción, que actúa como una garantía necesaria para el respeto al cumplimiento del orden establecido. No hay orden sin coerción, pues de lo contrario, la libre discrecionalidad de los agentes para decidir el cumplimiento o no de lo prescrito, afectaría las bases mismas del orden establecido, al punto de inutilizarlo. c) La seguridad jurídica, que actúa como una consecuencia de las anteriores características, y que se traduce en las condiciones de predictibilidad y calculabilidad que el ordenamiento jurídico les otorga a los agentes sociales, civilmente organizados, a través de un sistema de legalidad articulado, dentro de un contexto social marcado predominantemente por los rasgos del cálculo económico y la competitividad, que son inherentes a un modelo de economía social de mercado. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

De esa forma, una vez establecido el orden jurídico especial, a través de un sistema legal, los agentes sociales están en condiciones de prever las consecuencias que dicho ordenamiento establece y, de acuerdo a ello, podrán adoptar las decisiones jurídico-económicas que consideren adecuadas a su cálculo utilitario, con la confianza de que, en caso de surgir alguna amenaza, se activarán automáticamente los mecanismos tutelares previstos en el

propio sistema legal. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

#### **2.2.2.5. LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO: Visión Estructural y Valorativa**

El Perú tiene una experiencia de publicidad registral que supera apenas un siglo de vigencia, habiendo seguido un desarrollo normativo, orgánico y de servicio muy particular, al punto de convertirlo en uno de los sistemas registrales más atractivos a nivel mundial. Es, sin duda, en el servicio registral en donde se ha apreciado la mayor transformación, especialmente en la última década, gracias a la revolución de la tecnología que ha permitido enormes cambios. Hace tan solo 25 años, a nadie se le ocurría que podría acceder a la información registral por vía remota, desde la comodidad de su ordenador personal, ya sea en su casa, oficina o desde su computadora portátil, pero lo más insospechado aún en ese entonces es que dicha información se pudiera recibir con la absoluta seguridad de tratarse de una información cierta y confiable. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

[...] Sin embargo, debemos advertir que la estructura funcional del sistema registral sigue siendo en esencia la misma que la de sus orígenes, basada en dos supuestos fundamentales: a) La información registrada es de acceso público inexcusable (cognoscibilidad). Este supuesto tiene la condición de presunción absoluta (*juris et de jure*). b) La información registrada se presume exacta (certeza). Este supuesto admite prueba en contrario, por lo que se trata de una presunción relativa. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

Siendo así, la lógica del sistema registral peruano nos presenta un circuito de la publicidad registral en la que el

acceso de un título al plano registral, a través de la inscripción, pasa primero por una rigurosa comprobación para decidir la procedencia o no de su admisión a sede registral, aplicándose en dicha etapa previa todos los principios comprobadores de la aptitud del título: principios de rogación, titulación auténtica, legalidad, tracto sucesivo, especialidad, etc., y, una vez inscrito, operan de manera automática todos los principios de tutela y protección de los terceros registrales: principios de legitimación, fe pública y oponibilidad registral. Dentro de la referida estructura del sistema registral peruano se desenvuelve la seguridad jurídica en una triple dimensión: como valor institucional, como garantía del sistema y como producto intangible. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

En efecto, la seguridad jurídica es percibida, en primer lugar, como un indiscutible valor institucional, en tanto se reconoce al Registro como una típica institución de seguridad jurídica; su creación obedece precisamente a esa necesidad social de contar con una institución que genere orden y confianza en el tráfico jurídico patrimonial para la adecuada convivencia en la sociedad moderna. Se trata de un valor proyectado a la sociedad en general. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

Asimismo, merece especial atención la circunstancia de que la seguridad jurídica está normada de manera expresa como una garantía del sistema registral, conforme al artículo 3º inciso c) de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia de los Registros Públicos<sup>8</sup>, siendo esta la única norma del derecho positivo que menciona a la seguridad jurídica en relación al sistema registral. Dicha disposición normativa se

---

<sup>8</sup> Ley 26366, art. 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

dirige al ámbito de los terceros registrales en particular, para quienes se proyecta la noción de seguridad jurídica como una garantía de tutela efectiva de sus derechos una vez inscritos y siempre que concurren los requisitos de protección legal. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

Finalmente, desde el punto de vista del servicio público registral, la seguridad jurídica constituye el producto intangible que el Sistema Registral ofrece y que los usuarios demandan cuando acuden al Registro para acceder al ámbito de su publicidad. Ciertamente, cuando alguien solicita un servicio de inscripción o de publicidad registral, más allá de elemento material (inscripción, copia literal, vigencia de poderes, etc.) que recibe del órgano registral, lo que en realidad está adquiriendo es una posición de tutela jurídica que le otorga certeza y, por ende, predictibilidad en sus decisiones; ese producto intangible es la “seguridad jurídica”. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

#### **2.2.2.6. LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL: Riesgos y Amenazas**

[...] No se puede perder de vista la condición material del Registro, pues a partir de dicha materialidad, el contenido registrado se proyecta a la sociedad en general, bajo las presunciones de exactitud y certeza (legitimación) y conocimiento (cognoscibilidad), a través de los medios de publicidad establecidos legalmente, y con ello operan de manera automática los efectos tutelares de los principios de protección del tercero registral, dicha materialidad está seriamente expuesta a acciones dolosas que ataquen la exactitud y confiabilidad de la información registrada; sobre este aspecto, podemos identificar dos grandes riesgos que

atacan directamente a la materialidad del Registro: a) El primero es que dicha materialidad se altere por acción ilícita directa (modificación, mutilación y/o sustracción de antecedentes registrales). b) El segundo es que se utilice dolosamente al Registro para publicitar una situación jurídica no real (falsificación total o parcial de títulos que den mérito a una inscripción). (Garazatua Nuñoero, 2011, págs. 169-186)

Si bien es cierto, el primero de dichos riesgos era más frecuente con el antiguo sistema de inscripciones físicas (Tomos y/o Fichas móviles), ello no significa que en el actual sistema de inscripciones electrónicas no pueda ocurrir. En este punto, la intangibilidad de la materialidad del Registro depende ahora íntegramente de la eficiencia y actualización constante de los sistemas de control informático. El segundo riesgo mencionado anteriormente representa un dolor de cabeza sin solución hasta el momento, a pesar de los esfuerzos enormes que se vienen haciendo para evitar este tipo de sucesos. (Garazatua Nuñoero, 2011, págs. 169-186)

Adicionalmente, cabe señalar que también existen amenazas a dicha materialidad, que no provienen necesariamente de acciones ilícitas, pero que afectan igualmente el contenido del Registro, como las duplicidades de partidas de predios inscritos, y la aún incipiente formación de una base gráfica catastral, que arrastra un siglo de información registrada (en muchos casos sin información gráfica, o con información imprecisa) que ha ido acumulando informaciones que se publicitan como ciertas, bajo los efectos protectores del sistema registral, pero que siguen constituyendo situaciones jurídicas que, en no pocos casos, resultan contradictorias, lo que, en lugar de evitar las situaciones litigiosas, las incrementan, en

contravención con los fines del sistema registral. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

Cuando alguien inscribe su derecho en el Registro, como ya se ha señalado anteriormente, no solo adquiere la inscripción propiamente dicha, sino que adicionalmente se adquiere un status de protección jurídica especial, de manera similar al servicio de custodia de valores que brindan las entidades bancarias; es como colocar el derecho inscrito en una caja fuerte que la institución registral garantiza será invulnerable. Pero dicha condición de invulnerabilidad se ve expuesta a los riesgos y amenazas antes mencionados, lo que pone en serios aprietos a la garantía de seguridad jurídica del sistema registral. (Garazatua Nuño, 2011, págs. 169-186)

En los últimos años, se han impulsado algunas acciones para atenuar dichos riesgos, como la imposición de la presentación cautiva por los notarios o sus dependientes autorizados de los partes notariales en el Registro de Predios y en el Registro de Mandatos y Poderes (Registro de Personas Naturales), establecido por la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. A su vez, los notarios han ido implementando otras medidas para evitar suplantaciones de identidad en los otorgantes y, en general, para evitar ser utilizados por acciones ilícitas. No obstante, estas medidas solamente son parciales, pues los títulos inscribibles no solo provienen del ámbito notarial. Asimismo, se ha implementado el servicio gratuito de Alerta Registral, por el cual apenas se presente alguna rogatoria en las partidas señaladas por el interesado al contratar dicho servicio, se cursará de manera automática un mensaje de alerta al correo electrónico señalado por el mismo interesado para que este tome

conocimiento de dicha pretensión de inscripción. Sin embargo, dicha medida preventiva no está debidamente complementada, pues no se ha establecido que sucederá en aquellos casos en los que el interesado, al recibir dicha comunicación, descubra que el título tiene un origen ilícito. El sistema de Alerta Registral no ha previsto nada al respecto, con lo cual el interesado tendrá que adoptar acciones legales por su cuenta, con la enorme desventaja y contradicción que ello implica, toda vez que es como si la entidad bancaria en la que deposité mis valores, me comunicara que un ladrón está pretendiendo llevarse mis pertenencias y que me avisan para que yo adopte las acciones pertinentes. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

Cabe preguntar, entonces, ¿de qué manera garantiza el Registro que la seguridad jurídica no será desviada de su cauce natural? La pregunta es válida, pertinente, necesaria y actual. Quienes estamos convencidos que el sistema registral peruano ha demostrado estar a la altura de los grandes cambios del país y del mundo, confiamos en que dicha interrogante será respondida con audacia, profesionalismo y responsabilidad. (Garazatua Nuñovero, 2011, págs. 169-186)

### **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

- **INSEGURIDAD JURÍDICA:** Es la incertidumbre que pesa sobre las normas, es decir, la ausencia de certeza sobre qué quiere decir y

lograr una regla de comportamiento para el conglomerado social al cual está dirigida.<sup>9</sup>

- **BIENES INMUEBLES:** Los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden mover de un lugar a otro. Por ejemplo: un terreno, un departamento, una casa.<sup>10</sup> Los inmuebles por naturaleza eran los predios, los bienes raíces, naturalmente inmovilizados.
- **TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD.** - Del latín transferens, es un término vinculado al verbo transferir (trasladar o enviar una cosa desde un sitio hacia otro, conceder un dominio o un derecho) / enajenación<sup>11</sup>. La propiedad inmueble se transmite conforme al derecho común el 949° CC dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
- **REGISTRO.** - Examinar cuidadosamente, transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro público los actos o contratos de los particulares [...]. (Ossorio, 2007) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° CC, normas administrativas y demás normas especiales.<sup>12</sup>
- **INSCRIPCION REGISTRAL.** - La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad.<sup>13</sup>

## 2.4. BASE LEGAL

Constituyen el soporte legal de la investigación:

### a) DERECHO CONSTITUCIONAL:

<sup>9</sup> Información extraída de la web: <http://www.diariodelhuila.com/opinion/que-es-la-inseguridad-juridica-cdgint20150418074053190>

<sup>10</sup> Artículo 885 del Código Civil.

<sup>11</sup> Información extraída de la página web: <http://definicion.de/transferencia/>

<sup>12</sup> Artículo 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN

<sup>13</sup> Información extraída de la web: <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/>



- **Artículo 2º inciso 16 de la Constitución:** Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.
- **Artículo 70º de la Constitución:** La Propiedad; el derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarado por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

**b) DERECHO CIVIL:**

- **Artículo 949º CC:** Transferencia de Bien Inmueble; la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
- **Artículo 2012º CC:** Principio de Publicidad; se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.
- **Artículo 2013º CC:** Principio de Legitimación; el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

**c) DERECHO REGISTRAL**

- **Artículo 2º Res. Nº 248-2008-SUNARP-SN:** El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

- **Artículo 50º:** Contenido del asiento de inscripción de compraventa. En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

**d) DERECHO COMPARADO:**

- **Artículo 873º Código Civil Alemán:** Para la transmisión de la propiedad de una finca, para instaurar una carga sobre una finca, así como para transmitir dicha carga es necesario el acuerdo del interesado y de la otra parte y la inscripción del cambio jurídico en el Registro de la Propiedad, mientras la ley no prescriba lo contrario. Antes de la inscripción, el acuerdo sólo vincula a las partes si la declaración de voluntad ha sido realizada ante notario o entregada por escrito a la autoridad del Registro o si se han presentado los interesados ante ella o si el interesado ha hecho partícipe a la otra parte de su voluntad de inscribir según las prescripciones del Reglamento del Registro.
- **Artículo 1971º Código Civil Australiano:** Todo derecho cuya constitución esté legalmente subordinada a una inscripción en el registro de la propiedad no existe como derecho real si esta inscripción no se efectúa.
- **Artículo 971 Código Civil suizo:** Todo derecho cuya constitución esté subordinada legalmente a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real, más que si se ha realizado esa inscripción.

## **2.5. HIPÓTESIS.**

### **2.5.1. HIPÓTESIS GENERAL:**

- Debido a la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, se incrementan los niveles de inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014.

### 2.5.2. HIPÓTESIS ESPECIFICA 1:

- La Inseguridad Jurídica trae consigo la pérdida de la propiedad de una de las partes, además de la pérdida de tiempo, en los años que dure los diferentes procesos (Tercería), que se pueden iniciar y dinero debido a los costos y costas procesales.

### 2.5.3. HIPÓTESIS ESPECIFICA 2:

- Si modificamos el artículo 949º del Código Civil estableciendo la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles como acto constitutivo de derecho terminara con la inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles (predios).

## 2.6. VARIABLES

**2.6.1.** Variable independiente **X** = La Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Sunarp

**2.6.2.** Variable dependiente **Y** = Inseguridad Jurídica

## 2.7. OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLE "X"	DIMENSIONES	INDICADORES
La Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles	Económica	Falta de Recursos
	Conocimiento	Indiferencia
		Apatia
	Cultural	Tradición
	Juridica	Restricciones en actividades económicas
		Anticipo de Herencia
		Problemas Judiciales

VARIABLE "Y"	DIMENSIONES	INDICADORES
Inseguridad Jurídica	Económica	Dificultades en Transacciones Económicas
	Tributación	Recaudación de Impuestos

## CAPÍTULO III

### MÉTODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación es *aplicada*, ya que tiene como objetivo resolver un determinado problema de la realidad para lo cual se propondrá la modificación de una norma jurídica, este tipo de investigación se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos que se adquieren; se encuentra estrechamente vinculada con la investigación básica, que requiere de un marco teórico. En la investigación aplicada o empírica, lo que le interesa al investigador, primordialmente, son las consecuencias prácticas.

##### 3.1.1. ENFOQUE

Esta investigación por su ejecución es de carácter *cuantitativo*, porque se busca medir las variables de estudio.

##### 3.1.2. ALCANCE O NIVEL

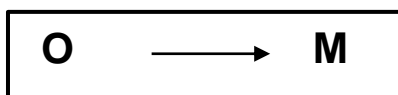
El nivel que corresponde es descriptivo - explicativo basado en el análisis de la información obtenidas que va explicar cómo se va otorgar seguridad jurídica a través de la inscripción de los bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros de Públicos.

##### 3.1.3. DISEÑO

El diseño es *no experimental, transaccional exploratorio y descriptivo*, porque no se manipuló ninguna variable, solo se observó tal como ocurre en la realidad socio jurídica y la información y recojo de datos se realizó un solo momento en el tiempo y espacio.

##### Esquema del diseño de investigación

La presente investigación tiene el diseño No experimental, transaccional. cuyo esquema es:



**Dónde:**

**O** = Es la observación realizada

**M** = Es la muestra observada.

### **3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA**

**Universo:** la población de este proyecto de investigación la constituirán expedientes judiciales sobre Tercería con pronunciamientos emitidos en el año 2014. Además de encuestas.

**Muestra:** Esta investigación se trabajó con una muestra no probabilística-discrecional es más comúnmente conocido como muestreo intencional. En este tipo de toma de muestras, los sujetos son elegidos para formar parte de la muestra con un objetivo específico. Con el muestreo discrecional, el investigador selecciona algunos sujetos más adecuados para la investigación que otros. Por esta razón, aquellos son elegidos deliberadamente como sujetos.<sup>14</sup> Conformada por expedientes judiciales de la Corte Superior de Justicia de Huánuco siendo aproximadamente 10 expedientes, sobre Tercería de Propiedad con pronunciamientos emitidos en el año 2014, además 20 encuestas dirigidas a abogados, magistrados y registradores residentes en Huánuco.

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS**

En el desarrollo del presente trabajo se utilizó las Técnicas de Recolección de Datos más comunes para el Derecho; lo cual se tomó en cuenta los siguientes instrumentos de medición:

**a) Análisis del registro documental:** la información utilizada para el desarrollo de la investigación se obtuvo a partir del *estudio de 10 expedientes sobre la materia de Tercería de Propiedad* (sentencias y autos), análisis documental de libros y revistas especializadas.

---

<sup>14</sup> Información extraída de <https://explorable.com/es/muestreo-no-probabilistico>

- b) Observación:** Esta técnica nos permitió tener acceso directo sobre los hechos que suceden en la realidad, en lo referente a nuestro tema de estudio.
- c) Encuesta:** Se elaboró un *cuestionario*, con preguntas en función al Problema planteado, la hipótesis y las variables identificadas; siguiendo los criterios científicos a efectos de recoger la información, dicha guía estuvo dirigida hacia abogados especialistas en materia Civil y Registral, a fin de que se proporcione una mayor información del campo por ser especialistas en el tema de la investigación.
- d) Técnica del Fichaje:** Es una recopilación de la bibliografía existente sobre el tema tratado, para lo cual se empleó *fichas de bibliográficas* para recolectar la información y hacer anotaciones importantes

### 3.3.2. PARA EL PRESENTACION DE DATOS

- **Selección, tabulación y representación de datos:** La información recogida en la ejecución de la investigación ha sido procesados por las variables siguiendo las técnicas apropiadas.
- **Utilización de procesos sistematizados:** La información clasificada y almacenada en la Matriz de Datos se trasladó a un procesador del sistema computarizado que permitió realizar las técnicas estadísticas apropiadas, para lo cual se debió tener en cuenta el diseño y las diversas pruebas que se va a utilizar en la contratación de las hipótesis, en este caso se trabajó con el programa Microsoft Word y Excel.

### 3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

Los resultados cuantitativos que se obtuvo en las diversas pruebas estadísticas, del nivel de aceptación y del rechazo que se observó en la hipótesis del trabajo operacional que permitió realizar el análisis de la interpretación del nivel científico que fundamentó los resultados parciales y finales.

- **Forma de tratamiento de los datos:** Una vez recolectado las encuestas se procedió a analizarlas a fin de poder encontrar las diversas condiciones de poder concluir las y recomendarlas.
- **Forma de análisis de las informaciones:** Una vez efectuado las comparaciones de la debida recolección de las entrevistas, se analizó la información que se obtuvo, teniéndose en cuenta los conceptos teóricos y doctrinarios. Los instrumentos utilizados en la investigación se precisarán a continuación:
  - Cuestionario de Encuestas.
  - Fichas Bibliográficas.
  - Análisis Documental.



## CAPÍTULO IV RESULTADOS

### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

#### ENCUESTA:

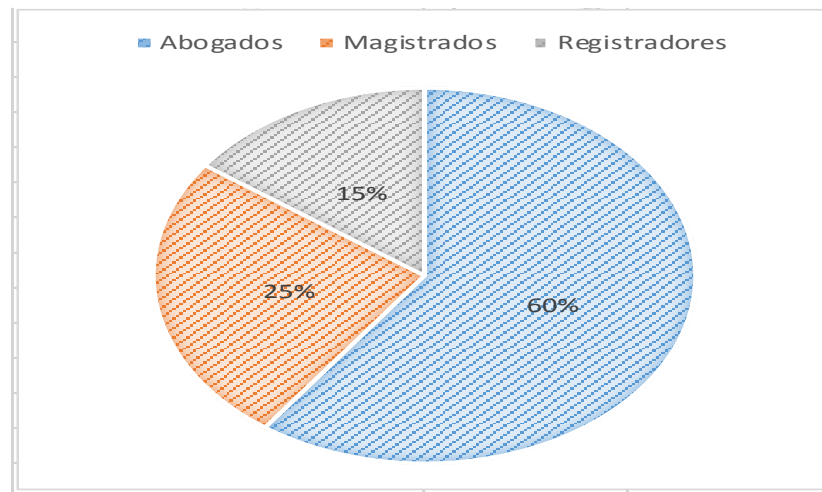
**TABLA Y GRAFICO N° 01**

**TABLA N° 01**

Esta tabla se refiere al total de encuestados

ENCUESTADOS	N°	%
Abogados	12	60%
Magistrados	5	25%
Registradores	3	15%
TOTAL	20	100.0%

**GRAFICO N° 01**



**Fuente:** Tabla 01 **Elaboración:** Tesista

Se  
refiera  
a la  
cantida  
d de  
encuest  
ados



**Interpretación:** Según la tabla número uno sobre la cantidad de encuestados, los resultados son los siguientes:

- 12 de los encuestados son “Abogados”, representando el (60 %).
- 05 de los encuestados son “Magistrados”, representando el (25 %).
- 03 de los encuestados son “Registradores”, representando el (15 %).

## TABLA Y GRAFICO N° 02

Se refiera a la primera pregunta

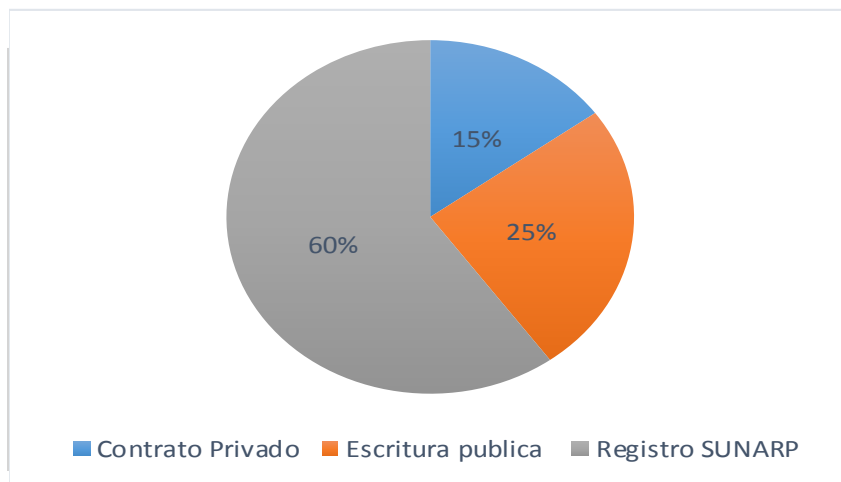
1. ¿Ante una Compra – Venta de un Predio, ¿Cuál de las siguientes opciones Adoptaría?

**Tabla N° 2**

OPCIONES	N°	%
Contrato Privado	3	15%
Escritura publica	5	25%
Registro SUNARP	12	60%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 2**



Fuente: Tabla 02 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número dos sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 12 de los encuestados optaron por la alternativa “Registro

SUNARP”, representando el (60 %).

- 05 de los encuestados optaron por la alternativa “Escritura Pública”, representando el (25 %).
- 03 encuestados optaron por la alternativa “Contrato Privado”, representando el (15 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que ante una compra – venta de un predio optan el registro en la SUNARP.

### TABLA Y GRAFICO N° 03

Se refiera a la segunda pregunta

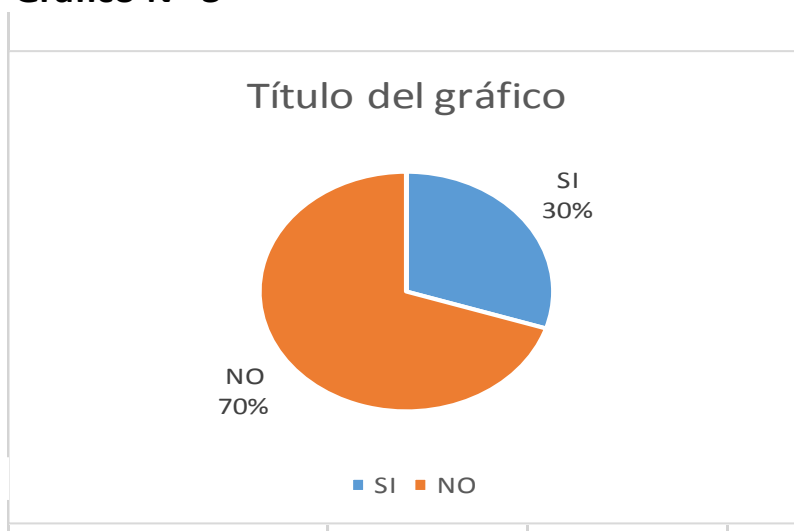
2. ¿Cree Ud. que nuestro Sistema Declarativo de la Transferencia de Bienes Inmuebles, brinda Seguridad Jurídica?

**Tabla N° 3**

OPCIONES	N°	%
SI	6	30%
NO	14	70%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 3**



Fuente: Tabla 03 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número tres sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 06 de los encuestados manifestaron su conformidad, entendiéndose

que optaron por la alternativa “Si”, representando el (30 %).

- En contrapartida un grupo de 14 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” representa un (70 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que nuestro actual Sistema registral Declarativo no brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.

#### TABLA Y GRAFICO N° 04

Se refiera a la tercera pregunta

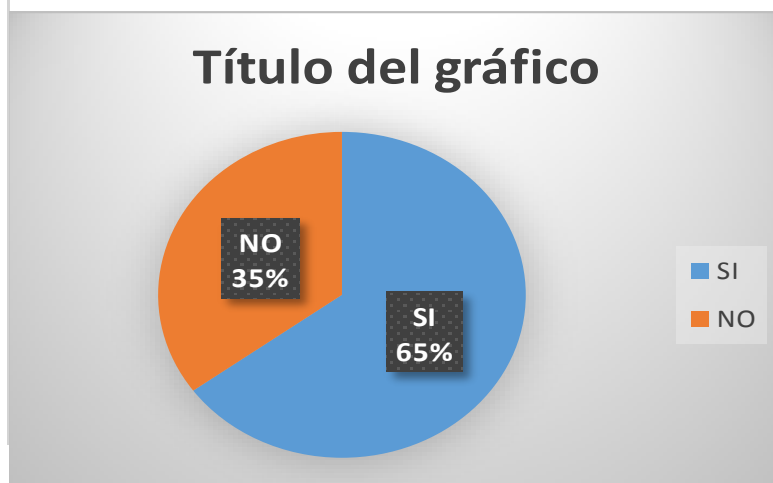
3. ¿Cree Ud. que nuestro Sistema Registral Declarativo trae consigo problemas jurídicos?

**Tabla N° 4**

OPCIONES	N°	%
SI	13	65%
NO	7	35%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 4**



Fuente: Tabla 04 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número cuatro sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 13 de los encuestados manifestaron su conformidad, entendiéndose que optaron por la alternativa “Si”, representando el (65 %).
- En contrapartida un grupo de 07 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” representa un (35 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que nuestro actual Sistema registral Declarativo trae consigo problemas jurídicos.

#### TABLA Y GRAFICO N° 05

Se refiera a la cuarta pregunta

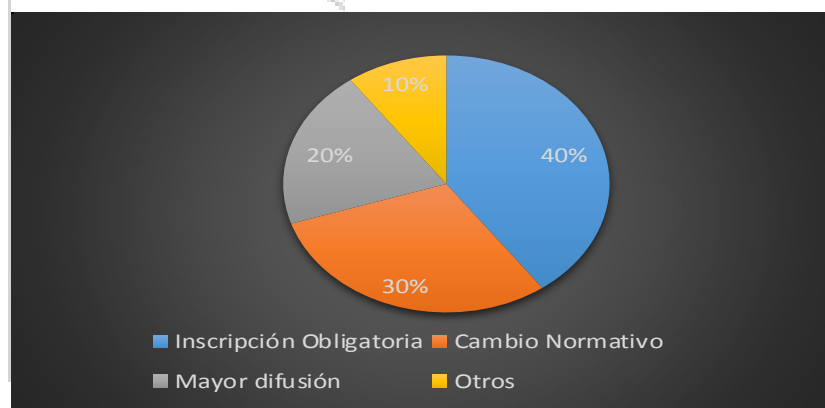
4. ¿Qué recomendaría para mejorar nuestro Sistema de Transferencia de la Propiedad? (Las respuestas son abiertas)

**Tabla N° 5**

RESPUESTAS	N°	%
Inscripción Obligatoria	8	40%
Cambio Normativo	6	30%
Mayor difusión	4	20%
Otros	2	10%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 5**



Fuente: Tabla 05 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número cinco sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 08 de los encuestados han manifestado la “Inscripción obligatoria”, representando el (40 %).

- 06 de los encuestados han manifestado el “Cambio Normativo”, representando el (25 %).
- 04 encuestados han manifestado “Mayor Difusión”, representando el (20 %).
- 02 encuestados han señalado otras cosas, representando el (10 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que para mejorar nuestro Sistema de Transferencia de la Propiedad se recomienda la inscripción obligatoria.

#### TABLA Y GRAFICO N° 06

Se refiera a la quinta pregunta

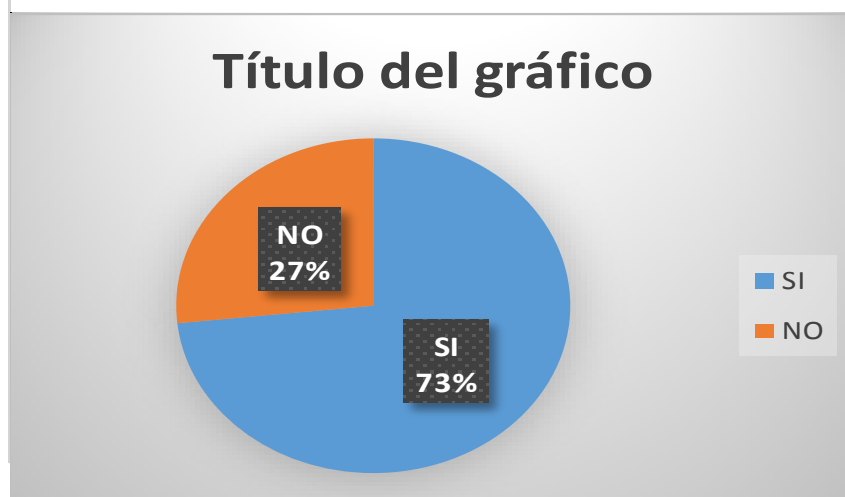
5. ¿Considera usted que la inscripción de la transferencia de la propiedad debe ser obligatoria?

**Tabla N° 6**

OPCIONES	N°	%
SI	11	73%
NO	4	27%
TOTAL	15	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 6**



Fuente: Tabla 06 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número seis sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 11 de los encuestados manifestaron su conformidad, entendiéndose que optaron por la alternativa “Si”, representando el (73 %).
- En contrapartida un grupo de 04 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” representa un (27%).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que la inscripción de la transferencia de la propiedad debe ser obligatoria.

#### TABLA Y GRAFICO N° 07

Se refiera a la sexta pregunta

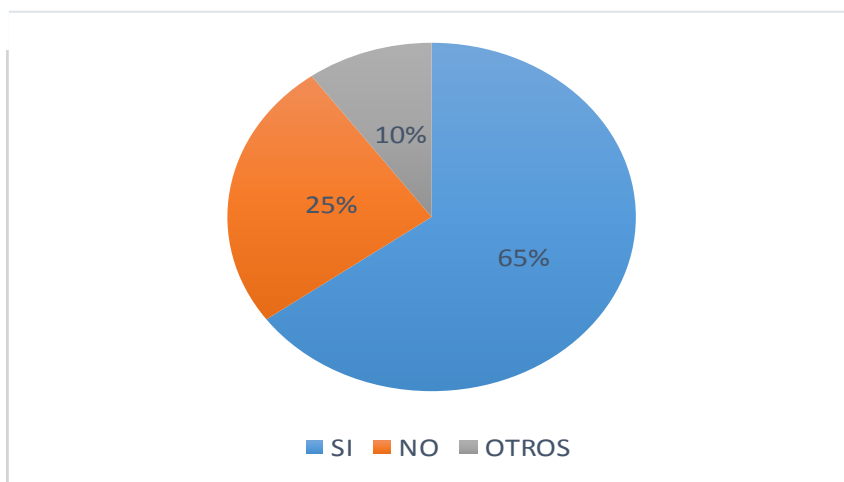
6. ¿Usted tiene conocimiento de los problemas que trae consigo la falta de inscripción de la Transferencia de la Propiedad? (Las respuestas son abiertas).

**Tabla N° 7**

OPCIONES	N°	%
SI	13	65%
NO	5	25%
OTROS	2	10%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuesta realizada

**Gráfico N° 7**



Fuente: Tabla 07 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número siete sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 13 de los encuestados manifestaron su conformidad, entendiéndose

que optaron por la alternativa “Si”, representando el (65 %).

- En contrapartida un grupo de 05 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” representa un (25%).
- 02 encuestados han señalado otras cosas, representando el (10 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que tiene conocimiento de los problemas que trae consigo la falta de inscripción de la Transferencia de la Propiedad.

### TABLA Y GRAFICO N° 08

Se refiera a la sexta pregunta

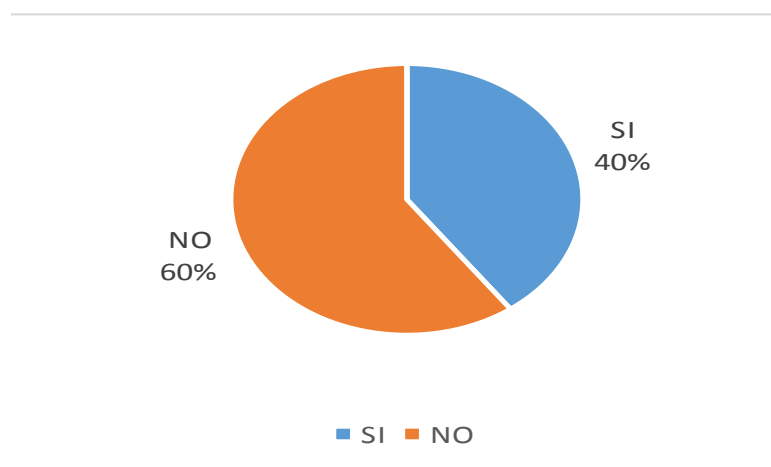
7. Usted ha tenido algún problema por la falta de Inscripción de la Transferencia de su Propiedad, ¿de ser afirmativo su respuesta, que tipo de problemas? (Las respuestas son abiertas).

**Tabla N° 8**

OPCIONES	N°	%
SI	8	40%
NO	12	60%
TOTAL	20	100.0%

Fuente: Archivos según la encuestados realizada

**Gráfico N° 8**



Fuente: Tabla 08 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número ocho sobre la pregunta realizada, los resultados son los siguientes:

- 8 de los encuestados manifestaron su conformidad, entendiéndose que optaron por la alternativa “Si”, representando el (40 %).
- En contrapartida un grupo de 12 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” representa un (60 %).

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que no tenido algún problema por la falta de Inscripción de la Transferencia de su Propiedad.

### **EXPEDIENTES:**

#### **CUADRO N° 01**

Se refiere al análisis a **06 Sentencias** sobre Tercería emitidas en el año 2014 en la corte superior de justicia de Huánuco, de la Corte Superior de Justicia de Huánuco

N°	N° DE EXPEDIENTE	FALLO	FECCHA DE SENTENCIA	INSTRUMENTOS UTILIZADOS	INSTRUMENTOS REGISTRADOS
1	00021-2011-0-1201-JM-CI-02	FUNDADO	20/06/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
2	00130-2011-0-1201-JM-CI-02	FUNDADO	14/03/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
3	00138-2011-0-1201-JM-CI-02	FUNDADO	15/11/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
4	00281-2013-0-1201-JM-CI-01	FUNDADO	14/04/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
5	00570-2012-0-1201-JM-CI-02	INFUNDADO	23/06/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
6	02937-2008-0-1201-JM-CI-02	INFUNDADO	26/03/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO

#### **CUADRO N° 02**

Se realizó el estudio a **04 Autos que declaran improcedente** la demanda sobre Tercería, emitidas en el año 2014 en la corte superior de justicia de Huánuco, de la Corte Superior de Justicia de Huánuco.



N°	N° DE EXPEDIENTE	FALLO	FECHA DE SENTENCIA	INSTRUMENTOS UTILIZADOS	INSTRUMENTOS REGISTRADOS
1	00410-2011-0-1201-JM-CI-02	IMPROCEDENTE	03/06/2014	CONTRATO PRIVADO	NO
2	00043-2013-0-1201-JM-CI-02	IMPROCEDENTE	23/01/2014	CONTRATO PRIVADO	NO
3	00227-2012-0-1201-JM-CI-02	IMPROCEDENTE	01/06/2014	ESCRITURA PUBLICA	NO
4	00354-2013-0-1201-JM-CI-02	IMPROCEDENTE	05/05/2014	CONTRATO PRIVADO	NO

De la suma de los expedientes de los dos cuadros se tiene 10 expedientes judiciales de materia de Tercería de Propiedad que han sido estudiados.

#### TABLA Y GRAFICO N° 09

Se refiere al cuadro N° 01

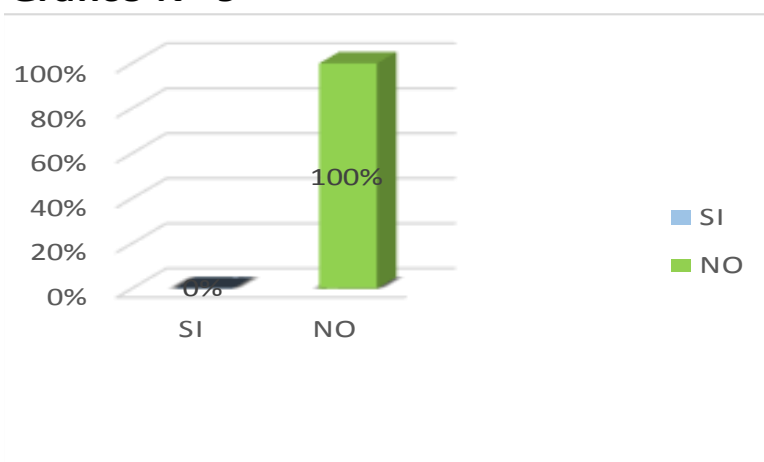
Después del análisis de **06 Sentencias** sobre Tercería emitidas en el año 2014, se muestra si los instrumentos utilizados para la transferencia de la propiedad que dio inicio al proceso han sido registrados, y los resultados son los siguientes:

**Tabla N° 9**

INSTRUMENTOS REGISTRADOS	N°	%
SI	0	0%
NO	6	100%
TOTAL	6	100.0%

Fuente: Archivos según el cuadro N° 01

**Gráfico N° 9**



Fuente: Tabla 09 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número nueve sobre los instrumentos utilizados para la transferencia de la propiedad que dio inicio al proceso de tercería, los resultados son los siguientes:

- De las 06 sentencias analizados, se puede apreciar que ningún instrumento fue registrado, representando el (100 %).

De dicha tabla se puede indicar que la totalidad de los instrumentos utilizados no han sido inscritos, lo que refuerza la problemática planteada en este trabajo.

#### **TABLA Y GRAFICO N° 10**

Se refiera al cuadro N° 02

Después del análisis de **04 Autos que declaran improcedente** la demanda sobre Tercería, emitidas en el año 2014, se muestra si los instrumentos utilizados para la transferencia de la propiedad que dio

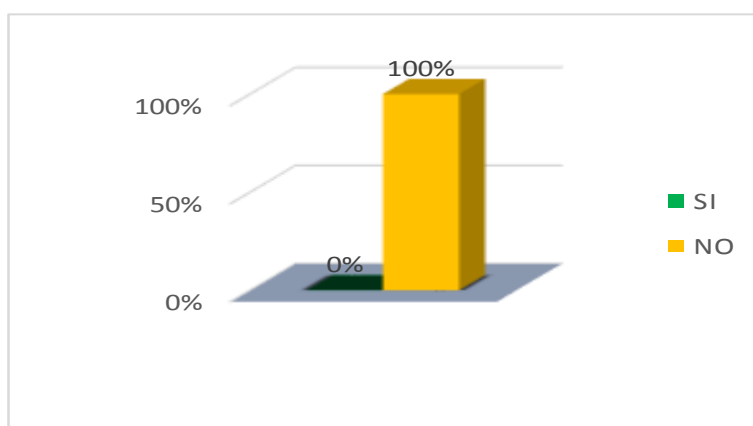
inicio al proceso han sido registrados, y los resultados son los siguientes:

**Tabla N° 10**

INSTRUMENTOS REGISTRADOS	N°	%
SI	0	0%
NO	4	100%
TOTAL	4	100.0%

Fuente: Archivos según el cuadro N° 02

**Gráfico N° 10**



Fuente: Tabla 10 Elaboración: Tesista

**Interpretación:** Según la tabla número diez sobre los instrumentos utilizados para la transferencia de la propiedad que dio inicio al proceso de tercería, los resultados son los siguientes:

- De las 04 Autos analizados, se puede apreciar que ningún instrumento fue registrado, representando el (100 %).

De dicha tabla se puede indicar que la totalidad de los instrumentos utilizados no han sido inscritos, lo que refuerza la problemática planteada en este trabajo.

## CAPITULO V

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### 5.1. CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

La información y resultados obtenidos de la aplicación de las encuestas y análisis documental de expedientes durante la investigación, puesto en contraste con las hipótesis de la presente investigación, se advierte las siguientes características:

De la **HIPOTESIS GENERAL**: Debido a la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, se incrementan los niveles de inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014.

Pudiéndose observar en la tabla N° 3 y gráfico N° 3 muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la segunda pregunta de la encuesta es: ¿Cree Ud. que nuestro Sistema Facultativa de la Transferencia de Bienes Inmuebles, brinda Seguridad Jurídica?, donde podemos notar que 06 de los encuestados manifestaron que nuestro sistema SI les brinda seguridad, representando el (30 %), por el otro lado un grupo de 14 encuestados manifestaron NO tienen seguridad jurídica, que representa un (70 %). De lo cual se colige que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que nuestro actual Sistema Registral Declarativo no brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.

Asimismo en la tabla N° 7 y gráfico N° 7 se muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la sexta pregunta de la encuesta la cual es: ¿Usted tiene conocimiento de los problemas que trae consigo la falta de inscripción de la Transferencia de la Propiedad?, donde podemos notar que 13 de los encuestados manifestaron que SI conoce los problemas que trae consigo la falta de inscripción de la Transferencia de la Propiedad, representando el (65 %). por el otro lado un grupo de 05 encuestados manifestaron que NO conocen dichos problemas, que representa un (25 %) y otros 02 encuestados han

señalado otras cosas, representando el (10 %). De lo cual se colige que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que tiene conocimiento de los problemas que trae consigo la falta de inscripción de la Transferencia de la Propiedad.

De las dos tablas y gráficos mencionados, queda comprobada esta hipótesis, ya que nuestro sistema actual no trae consigo seguridad jurídica y a lo contrario acarrea problemas.

De la **HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 1:** La Inseguridad Jurídica trae consigo la pérdida de la propiedad de una de las partes, además de la pérdida de tiempo, en los años que dure los diferentes procesos (Tercería) que se pueden iniciar y dinero debido a los costos y costas procesales.

Pudiéndose observar en la tabla N° 4 y gráfico N° 4 muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la tercera pregunta de la encuesta la cual es: ¿Cree Ud. que nuestro Sistema Registral Declarativo trae consigo problemas jurídicos?, donde podemos notar que 13 de los encuestados manifestaron que el sistema registral si trae consigo problemas jurídicos, representando el (65%), y por otro lado un grupo de 07 encuestados manifestaron que no, representando un (35%). De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que nuestro actual Sistema registral Declarativo trae consigo problemas jurídicos.

Asimismo en la tabla N° 8 y gráfico N° 8 se muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la séptima pregunta de la encuesta la cual es: Usted ha tenido algún problema por la falta de Inscripción de la Transferencia de su Propiedad, ¿de ser afirmativo su respuesta, que tipo de problemas?, se tiene que 08 de los encuestados manifestaron que si han tenido problemas entre los cuales se señalaron estelionato y tercería, representando el (40%), por otro lado 12 entrevistados manifestaron que no han tenido ningún tipo de problemas representa

un (60 %). De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que no ha tenido algún problema por la falta de Inscripción de la Transferencia de su Propiedad, que tiene mucha relación con las tabla y gráfico N° 02, que se refiere la primera pregunta de la encuesta la cual es: ¿Ante una Compra – Venta de un Predio, ¿Cuál de las siguientes opciones Adoptaría?, de la cual, 12 de los encuestados optaron por la alternativa “Registro SUNARP”, representando el (60 %), 05 de los encuestados optaron por la alternativa “Escritura Pública”, representando el (25 %) y 03 encuestados optaron por la alternativa “Contrato Privado”, representando el (15 %). De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que ante una compra – venta de un predio optan el registro en la SUNARP. Entonces se puede señalar que la si la mayoría de los encuestados no ha tenido problemas por la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad es porque, ante una compra – venta opta por el registro ante la SUNARP la cual le brinda seguridad jurídica.

Además, como se puede apreciar en el cuadro N° 01 y N° 02, se han estudiado 10 expedientes con pronunciamiento emitidos en el año 2014 por la corte superior de justicia de Huánuco lo cual respalda la hipótesis con respecto a la pérdida de tiempo en el proceso de Tercería de Propiedad y los gastos ocasionado debido a los costos y costas procesales.

De las tablas, gráficos y cuadros mencionados, queda comprobada esta hipótesis.

**HIPÓTESIS ESPECIFICA N° 2:** Si modificamos el artículo 949° del Código Civil estableciendo la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles como acto constitutivo de derecho terminara con la inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles (predios).

Pudiéndose observar en la tabla N° 5 y gráfico N° 5 muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la cuarta pregunta de la

encuesta la cual es: ¿Qué recomendaría para mejorar nuestro Sistema de Transferencia de la Propiedad? De la cual respondieron 08 de los encuestados la “Inscripción obligatoria”, representando el (40 %), 06 de los entrevistados han manifestado el “Cambio Normativo”, representando el (25 %), 04 encuestados han manifestado la “Mayor Difusión”, representando el (20 %) y los otros 02 encuestados han señalado otras cosas, representando el (10 %). De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que para mejorar nuestro Sistema de Transferencia de la Propiedad se recomienda la inscripción obligatoria y el cambio normativo.

Asimismo en la tabla N° 6 y gráfico N° 6 se muestran los resultados para conocer la opinión de los encuestados (abogados, magistrados y registradores), con respecto a la quinta pregunta de la encuesta la cual es: ¿Considera usted que la inscripción de la transferencia de la propiedad debe ser obligatoria?, que tuvo como respuesta que positiva por 11 de los encuestados que representa el (73 %) y en contrapartida un grupo de 04 encuestados manifestaron su desacuerdo con la pregunta, entendiéndose que la alternativa “No” que representa un (27%). De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros encuestados, han manifestado que la inscripción de la transferencia de la propiedad debe ser obligatoria.

De las dos tablas y gráficos mencionados, queda comprobada esta hipótesis, ya que la mayoría de nuestros encuestados opina que debe establecerse la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles como acto constitutivo.

## CAPITULO VI

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 6.1. CONCLUSIONES

- ✓ La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.
- ✓ La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio.
- ✓ Se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el desarrollo del país como instrumento que moviliza el mercado en todos sus niveles; evitando en muchos casos la judicialización de relaciones privadas, gracias a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad, y fe pública.



## 6.2. RECOMENDACIONES.

- ✓ Para evitar que siga incrementando la inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria debemos dar el salto hacia un sistema de registro constitutivo, ya que, como se ha señalado a lo largo del presente trabajo, es el mejor sistema de publicidad que pueden tener los terceros con respecto a la oponibilidad que conlleva; de esta forma, el tercero de buena fe podrá tener la certeza de la relación jurídica entre el titular y la propiedad que se quiera comprar.
- ✓ Con la inscripción obligatoria podremos acabar con las consecuencias que a carrera la no inscripción, asimismo tenemos muchas facilidades por ejemplo la SUNARP nos garantiza la reserva de la inscripción a través del Bloqueo Registral, que nos permite reservar la prioridad del acto en formalización (Compraventa, hipoteca, permuta, dación en pago, arrendamiento, transferencia por aporte a personas jurídicas, etc.) que se está culminando en su formalización ante Notario.
- ✓ Proponemos, para poder superar la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción obligatoria, el cambio hacia un sistema constitutivo pero que esta sea de manera transitiva, ya que con la obligación de inscribir impuesta solo a los compradores de bienes registrados, se estaría creando paulatinamente la costumbre de registrar las propiedades inmuebles, este cambio podría darse con la modificación del artículo 949 del C.C., en el sentido, que regule la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble según lo que opera en la actualidad.

## CAPÍTULO VII

### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

#### LIBROS:

ARRUÑADA, Benito (2004). *Sistemas de Titulación de la Propiedad - Un análisis de su realidad organizativa*. Lima. Palestra Editores. 399 pp.

AVENDAÑO ARANA, Francisco (2010). *Código Civil Comentado*. Lima. Editorial Gaceta Juridica. 1089 pp.

BULLARD GONZALEZ, Alfredo (2003). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Lima. Palestra Editores. 1293 pp.

FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima. 30 ed. Editorial Themis. 173 pp.

GONZALES BARRON, Gunther (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima. Jurista Editores. 1400 pp.

GONZALES BARRÓN, Gunther (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima. Ediciones legales. 1452 pp.

GONZALES, Jerónimo (1980). *Estudios de Derecho hipotecario* (Vol. Tomo I). Buenos Aires. Ediciones de Belgrano

OSSORIO, Manuel (2007). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires. Editorial Heliasta. 1007 pp.

#### ARTICULOS:

AMADO RAMÍREZ, Elizabeth (2011). *¿Es Necesaria la Inscripción de la Transferencia del Inmueble en el Registro Público?*. Lima. 03 pp.

GUEVARA MANRIQUE, Ruben (1987). *Derecho Registral*. Lima. 328 pp.

JARA FLORES, Humberto (s.f.). *Clasificación de bienes muebles e inmuebles*. Lima. 94 pp.

ORTIZ SÁNCHEZ, Iván (2010). *Derecho de Propiedad y la Posesión Informal*. Lima: COFOPRI. Lima. 32 pp.

VIDAL RAMOS, Roger (s.f.). *El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Lima. 37 pp.

VIVAR MORALES, Elena (s.f.). *Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano*. Lima. 14 pp.

#### **REVISTAS:**

GAONA ABAD, Katty (2011). "Sistemas de Propiedad y Análisis Económico". En: *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. Lima. Año X, N°7. SUNARP. Página 205-224.

GARAZATUA NUÑOVERO, Juan (2011). "La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral". En: *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. Lima. Año X, N°7. SUNARP. Página 169-186.

RUBIO BERNUY, David (2011). "Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada, predios y derechos mineros". En: *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. Lima. Año X, N°7. SUNARP. Página 311-334.

TREBEJOS PEÑA, Froilán (2011). "¿Quién me dirá si soy propietario?: Aspectos Registrales del Derecho de la Propiedad y el Registro como Mecanismo de Protección de Titularidades". En: *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registra*", Lima. Año X, N°7. SUNARP. Página 225-238.

#### **PAGINAS WEB:**

Municipalidad de Lima, G. D. (s.f.).  
<http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/SALT/cartilla-de-formalizacion-como-formalizo-mi-vivienda.pdf>.

**ANEXO N° 01:**  
**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE**  
**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**





**ANEXO N° 02:**  
**OFICIO N° 31-2017-PAMF**





## **ANEXO N° 03:**

### **MATRIZ DE CONSISTENCIA**





**“INSEGURIDAD JURIDICA POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES OFICINA**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	TIPO DE INVESTIGACIÓN
<b>PROBLEMA GENERAL:</b>	<b>OBJETIVO GENERAL:</b>	<b>HIPOTESIS GENERAL:</b>	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	<b>ENFOQUE</b>
¿De qué manera influye la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014?	Describir la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014.	Debido a la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, se incrementan los niveles de inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2015.	La Falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Sunarp	cuantitativo
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS:</b>	<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS:</b>	<b>HIPOTESIS ESPECIFICAS:</b>	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>ALCANCE O NIVEL</b>
¿Qué consecuencias trae la inseguridad jurídica a las partes involucradas en la compra - venta de predios como resultado de la falta de inscripción en la SUNARP?	Identificar las principales consecuencias que acarrea la inseguridad jurídica a las partes como producto de no inscribir en la SUNARP la compra - venta de predios.	La Inseguridad Jurídica trae consigo la pérdida de la propiedad de una de las partes, además de la pérdida de tiempo, en los años que dure los diferentes procesos (Tercería o Estelionato), que se pueden iniciar y dinero debido a los costos y costas procesales.	Inseguridad Jurídica	descriptivo - explicativo
¿Cómo se puede superar la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción registral?	Proponer la reforma del artículo 949° del Código Civil haciendo obligatoria la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP con el propósito de terminar con la inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles (predios).	Si modificamos el artículo 949° del Código Civil estableciendo la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles como acto constitutivo de derecho terminara con la inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles (predios).		<b>DISEÑO</b>
				No experimental, transaccional exploratorio y descriptivo

**REGISTRAL DE HUÁNUCO 2015”**

## **ANEXO N° 04:**

### **FICHA DE ENCUESTA**



**“INSEGURIDAD JURIDICA POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN  
OBLIGATORIA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES  
OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO 2014”**

---

FICHA DE ENCUESTA Nº \_\_\_\_\_

**CONDICION DEL ENTREVISTADO(A):** \_\_\_\_\_

MARCAR CON UN ASPA (X) LA OPCION QUE CREA CONVENIENTE

**1. ¿ANTE UNA COMPRA – VENTA DE UN PREDIO, ¿CUAL DE LAS SIGUIENTES OPCIONES ADOPTARIA?**

- ☐ Contrato Privado
- ☐ Escritura publica
- ☐ Registro SUNARP

**¿Por qué?**

-----

-----

-----

**2. ¿CREE UD. QUE NUESTRO SISTEMA DECLARATIVO DE LA TRANSFERENCIA DE LA BIENES INMUEBLES, BRINDA SEGURIDAD JURIDICA?**

- ☐ SI      ☐ NO

**¿Por qué?**

-----

-----

-----

**3. ¿CREE UD. QUE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO TRAE CONSIGO PROBLEMAS JURIDICOS?**

- ☐ SI      ☐ NO

**¿Por qué?**

-----

-----

-----

4. ¿QUÉ RECOMENDARIA PARA MEJORAR NUESTROS SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD?

---

---

---

5. ¿CONSIDERA USTED QUE LA INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DEBE SER OBLIGATORIA?

☐

SI

☐

NO

¿Por qué?

---

---

---

---

---

6. ¿USTED TIENE CONOCIMIENTO DE LOS PROBLEMAS QUE TRAE CONSIGO LA FALTA DE INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD? (explique)

---

---

---

---

---

7. ¿USTED HA TENIDO ALGUN PROBLEMA POR LA FALTA DE INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA DE SU PROPIEDAD, ¿DE SER AFIRMATIVO SU RESPUESTA, QUE TIPO DE PROBLEMAS?

---

---

---

---

---

**GRACIAS**